

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Prunus

Org.nr 769625-6382

Styrelsen för Brf Prunus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2014 t.o.m. 31 december 2014, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 2 oktober 2014 förvärvat fastigheten Gustavsberg 1:467 i Värmdö kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av tre flerbostadshus i 4-5 våningar samt källare och garage med totalt 117 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 8 759 m². Föreningen kommer att disponera över 100 parkeringsplatser varav 83 i garage.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom Entreprenörens försorg. Föreningen har genom Entreprenören en byggförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning för lokalgata med dagvattenhantering samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstal är ännu inte fastställt. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer eventuell gemensamhetsanläggning inte finnas tillgänglig i samband med inflyttning i föreningens hus.

Föreningen ska från och med övertagandet av gemensamhetsanläggningen svara för de på fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningen. Från tillträdesdagen till övertagandet svara Entreprenören för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Föreningen ersätter Entreprenören mot ett arvode av 17 000 kr inklusive moms per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inkl administration.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av servitut avseende ledningar, värmecentral, kraftledning samt ett servitut för att underhålla, bibehålla, förnya och utöka ledningar. Fastigheten belastas av ledningsrätt för vatten och avlopp. Fastigheten kommer belastas av ett servitut gällande gång- och cykelväg. Fastigheten kommer belastas av ledningsrätt för el, fjärrvärme, samt vatten- och avloppsledningar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2015. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

POB
BA

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller under perioden 1 augusti 2015 till 30 juni 2018.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har den 3 september 2014 beslutat om en sammanslagning av etapp 1 och etapp 2 i Porslinskvarten.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 9 oktober 2014. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 14 oktober 2014. Redan år 2013 upprättade styrelsen en kostnadskalkyl och erhöles tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter i etapp 1. Efter sammanslagning med etapp 2 så omfattar den ekonomiska planen båda etapperna.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 358 258 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 94 500 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 263 758 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 684 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 30 113 kr/m².

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 270 000 000 kr per den 31 december 2014, varav utnyttjad del är 99 233 208 kr, och har tecknat avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	358 178 000	Lån	94 500 000
Likviditetsreserv	80 000	Insatser	158 258 000
		Upplåtelseavgifter	105 500 000
	<u>358 258 000</u>		<u>358 258 000</u>

FOB
gn

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar medföra detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgiften eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Föreningen har gjort stadgeändring till följd av de nya redovisningsreglerna.

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande utgifter och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 31 mars 2016.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början fyra medlemmar.
Vid räkenskapsårets slut hade föreningen fyra medlemmar.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under mars 2015. Vid årets slut var 94 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal.

Styrelsen har beslutat att ordinarie föreningsstämma kommer att hållas under februari 2015.

Styrelse

Styrelsen har efter konstituerande sammanträde 4 mars 2014 haft följande sammansättning:

Erik Barkman	Ledamot	1)	Ordförande
Jan-Olof Sjöholm	Ledamot	1)	
Jeanette Walldén	Ledamot		
Jan Granmar	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit fyra (två) st protokollförda sammanträden. Under året har en (ingen) extra föreningsstämma hållits, där det beslutades att ändra föreningens stadgar till följd av de nya redovisningsreglerna.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 oktober 2014.

Resultatdisposition

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

M
KAP

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar

1

102 000 000

0

102 000 000

0

Summa anläggningstillgångar

102 000 000

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

2

233 151

0

233 151

0

Kassa och bank

4 520 052

820 000

Summa omsättningstillgångar

4 753 203

820 000

SUMMA TILLGÅNGAR

106 753 203

820 000

GA
FAP

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 520 000	820 000
		7 520 000	820 000
Summa eget kapital		7 520 000	820 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	4	99 233 203	0
Summa långfristiga skulder		99 233 203	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 753 203	820 000
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

PR
EOP

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året föreningen tillämpar BFNAR 2009:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier kommer att skrivas av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad är färdigställd.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Övrigt

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Pågående nyanläggningar	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Årets anskaffning	102 000 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 000 000	0
	Utgående redovisat värde	102 000 000	0
Not 2	Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
	Fordringar entreprenör	233 151	0
		233 151	0

EE
EOP

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Eget kapital

	Förskott	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	820 000				
Ökning av förskott	6 700 000				
Belopp vid årets utgång	7 520 000	0	0	0	0

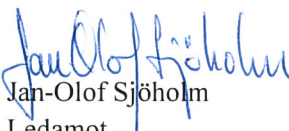
Not 4 Byggnadskreditiv

	2014-12-31	2013-12-31
Beviljat byggnadskreditiv	270 000 000	0
varav outnyttjad del	107 766 797	0
Aktuellt saldo	99 233 203	0

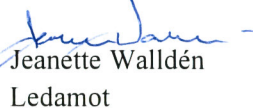
Stockholm 2015- 02-17



Erik Barkman
Ordförande



Jan-Olof Sjöholm
Ledamot



Jeanette Walldén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/2 2015.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Prunus,
org. nr 769625-6382**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prunus för räkenskapsåret 1 januari 2014 – 31 december 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Prunus finansiella ställning per den 31 december 2014 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Prunus för räkenskapsåret 1 januari 2014 – 31 december 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 februari 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor