

Arsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Prunus

Org.nr 769625-6382

Styrelsen för Brf Prunus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2015 t.o.m. 31 december 2015, vilket är föreningens tredje 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. Lagfart erhöles den 6 mars 2015.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av tre flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 117 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 8 759 m². Föreningen disponerar över 93 parkeringsplatser varav 83 i garage samt 7 mc-platser i garage. Av parkeringsplatserna i garaget är 8 st dubbelplatser, dvs 2 platser hyrs av en och samma medlem. Av parkeringsplatserna utomhus är 2 st avsedda för besöksparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning för lokalgata. Andelstalen är ännu inte fastställda. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 17 000 kr per år.

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.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

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.

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 samt för fastighetsskatt avseende garage t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För garage belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar 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 till den 30 juni 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 96 000 kronor per år.

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

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.

Or

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.

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 154 000 000 kr per den 31 december 2015, varav utnyttjad del är 101 661 957 kr, och har tecknat avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet. Föreningen har delplacerat fastighetslån om 46 000 000 kr till följande villkor:

Bank	Lånebelopp	Ränta enl. Eko. plan	Avtalad ränta	Bundet till
Handelsbanken	26 000 000	4,10 %	1,17 %	2018-12-30
Handelsbanken	<u>20 000 000</u>	4,50 %	2,37 %	2022-12-30
	46 000 000			

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

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

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjades efter den 1 januari 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden klargjorde den 28 april 2014 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. Detta har medfört att kostnaden för de årliga avskrivningarna har ökat och i många föreningar resulterat i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till de årliga avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader 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 kommer att ske per den 30 juni 2016.

Slutbesiktning av föreningens fastighet kommer att ske under april 2016.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2015. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har sju (noll) bostadsrätter överlåtits.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	183
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	184

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 15 oktober 2015 haft följande sammansättning:

Erik Barkman	Ledamot	1)	Ordförande
Jan-Olof Sjöholm	Ledamot	1)	
Jeanette Walldén	Ledamot	1)	
Dennis Hartman	Ledamot		
Andreas Öberg	Ledamot		
Åsa Lennmor	Suppleant	1)	
Christian Koch	Suppleant		
Ann-Marie Vigerland	Suppleant		
Linus Engström	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit sju (fyra) st protokollförda sammanträden. Under året har en (en) extra föreningsstämma hållits, för fyllnadsval av styrelseledamöter och suppleanter.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Sara Johansson och Kristina Lindestam, varav den förstnämnde är sammankallande.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 oktober 2014.

Resultatdisposition

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

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

00

BALANSRÄKNING

2015-12-31

2014-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning

2

276 300 000

102 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

276 300 000

102 000 000

Summa anläggningstillgångar

276 300 000

102 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

665

0

Övriga fordringar

3

0

233 151

Summa kortfristiga fordringar

665

233 151

Kassa och bank

5 097 893

4 520 052

Summa omsättningstillgångar

5 098 558

4 753 203

SUMMA TILLGÅNGAR

281 398 558

106 753 203

67

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		133 520 000	7 520 000
Summa bundet eget kapital		133 520 000	7 520 000
Summa eget kapital		133 520 000	7 520 000
Långfristiga skulder	5		
Byggnadskreditiv		101 661 957	99 233 203
Skulder till kreditinstitut		46 000 000	0
Summa långfristiga skulder		147 661 957	99 233 203
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	6	190 661	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	25 940	0
Summa kortfristiga skulder		216 601	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 398 558	106 753 203
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		94 500 000	0
		94 500 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BF

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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 färdigställs.

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 2	Pågående nyanläggning	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	102 000 000	0
	Årets anskaffning	174 300 000	102 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 300 000	102 000 000
	Utgående redovisat värde	276 300 000	102 000 000
Not 3	Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
	Fordran entreprenör	0	233 151
	Summa övriga fordringar	0	233 151

BN

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Balanserat	Årets
	Förskott och inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	7 520 000	0		
Ökning av medlemsinsatser	77 220 000	48 780 000		
Belopp vid årets utgång	84 740 000	48 780 000	0	0

Not 5 Långfristiga skulder 2015-12-31 2014-12-31

Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	154 000 000	270 000 000
Nyttjad del byggnadskreditiv	101 661 957	99 233 203
Amortering efter 5 år	46 000 000	0
Summa långfristiga skulder	147 661 957	99 233 203

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Stadshypotek	2018-12-30	1,17	0	26 000 000
Stadshypotek	2022-12-30	2,37	0	20 000 000
Summa			0	46 000 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				46 000 000

Not 6 Övriga skulder 2015-12-31 2014-12-31

Skuld entreprenör	190 661	0
Summa övriga skulder	190 661	0

PR

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupen ränta	25 940	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 940	0

Gustavsberg 2016-04-26

Brf Prunus

Erik Barkman
Ordförande

Jan-Olof Sjöholm
Ledamot

Jeanette Walldén
Ledamot

Dennis Hartman
Ledamot

Andreas Öberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2016.

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 år 2015.

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.

Revisorns 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

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 år 2015.

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.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson

Auktoriserad revisor