

Brf Ekkällan 3
Org nr 769627-4641

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-11 - 2014-12-31

Styrelsen för Brf Ekkällan 3 får härmed avge följande årsredovisning för 2014-01-11 - 2014-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal. 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 en skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 26 augusti 2014 förvärvat fastigheten del av Elitsporten 1 i Linköpings 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 ett flerbostadshus i fyra och fem våningar med totalt 35 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 010 m². Föreningen kommer att disponera över 30 parkeringsplatser varav 18 i garage och tolv öppna parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning.

Föreningen har genom Entreprenören en byggfelsförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas styrelserum för styrelsens arbete och gemensamhetslokal/övernattningslägenhet. I fastigheten kommer det även att finnas cykelrum, barnvagnsrum, städrum och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Elitsporten 2 (Brf Ekkällan) och del av Elitsporten 1 (Brf Ekkällan 2). Gemensamhetsanläggningen kommer att omfatta kör- och gångytor, parkeringsytor, planteringar, underjordiskt garage, belysning, cykelrum, undercentral, dagvattenledningar med brunnar, fördröjningsmagasin, lekplats samt eventuellt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Entreprenören ansvarar för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagandet av gemensamhetsanläggningen mot en ersättning om 70 000 kr per år inkl. moms i enlighet med köpekontraktet.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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 30 kr/m² boarea för föreningens hus i 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 med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, hiss service och hissbesiktning. Avtalet gäller t.o.m. närmast följande månadsskifte två år efter godkänd slutbesiktning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2016.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 5 september 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 8 september 2014.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark är beräknad till 112 500 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 30 625 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 81 875 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 653 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 27 201 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 Swedbank om 90 000 000 kr per den 31 december 2014, varav utnyttjad del är 60 000 000 kr, och har tecknat avtal med Swedbank avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	112 500 000	Lån	30 625 000
		Insatser	50 103 000
		Upplåtelseavgifter	<u>31 772 000</u>
	<u>112 500 000</u>		112 500 000

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 medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Dessa bokförda förluster, som är hänförliga till avskrivningarna, har inte någon påverkan på föreningarnas kassaflöde (kassabehållning), på årsavgifterna eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Föreningen har gjort stadgändring 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 december 2015.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under april-juni 2015.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets början fyra medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 51 st samt antalet avgående medlemmar noll st under räkenskapsåret.
Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 55 medlemmar.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under maj 2015. Vid årets slut var 30 bostadsrätter upplåtna med bostadsrätt.

Styrelse

Styrelsen har efter konstituerande sammanträde den 16 december 2013 haft följande sammansättning:

Ulf Hageström Svensson	Ledamot	Ordförande
Anita Berg	Ledamot 1)	
Bertil Söderberg	Ledamot 1)	
Gerth Andersson	Suppleant 1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB.

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

Styrelsen har hållit två st protokollförda sammanträden.

Under året har en extra föreningsstämma hållits, där det beslutades att ändra stadgarna till följd av de nya redovisningsreglerna.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Andreas Wassberg	

Deloitte AB	Suppleant
-------------	-----------

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2014 med ändring registrerad 9 juli 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.



Balansräkning

Not

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar 1 60 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar 60 000 000

Summa anläggningstillgångar 60 000 000

Omsättningstillgångar

Kassa och bank

Kassa och Bank 2 360 000

Summa kassa och bank 2 360 000

Summa omsättningstillgångar 2 360 000

Summa tillgångar 62 360 000



Balansräkning

Not

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

2

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

2 360 000

Summa bundet eget kapital

2 360 000

Summa eget kapital

2 360 000

Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv

60 000 000

Summa kortfristiga skulder

60 000 000

Summa eget kapital och skulder

62 360 000

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

30 625 000

Summa ställda säkerheter

30 625 000



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Upplysningar till balansräkningen

Not 1 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0
- Inköp	60 000 000
Utgående anskaffningsvärden	60 000 000
Redovisat värde	<u>60 000 000</u>

✍

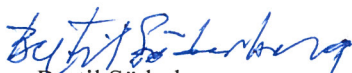
Not 2 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	2 360 000				
Årets resultat		—	—	—	0
Belopp vid årets utgång	2 360 000	0	0	0	0

Linköping 2015-04-09



Ulf Hageström Svensson
Ordförande


Anita Berg
Ledamot


Bertil Söderberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04 - 14.

Deloitte AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekkällan 3

Organisationsnummer 769627-4641

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekkällan 3 för år 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala mig 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 och verkställande direktörens 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 min 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 2014 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 Brf Ekkällan 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns 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.

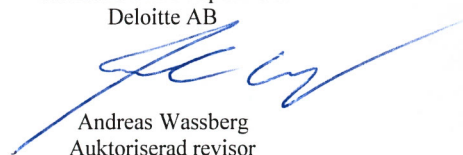
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Östersund den 14 april 2015
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor