

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Torgett

Org.nr 769625-2282

Styrelsen för Brf Torgett får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 31 december 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 och lokaler till nyttjande 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 en 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 tomträtt

Föreningen har den 3 december 2014 förvärvat tomträtten till Fålen 4 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 1 juli 2023. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal träffats senast tolv månader dessförinnan.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av ett flerbostadshus i 5-11 våningar med totalt 65 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 5228 m², och 4 lokaler med en total lokalarea om 646 m². Föreningen kommer att disponera över 45 parkeringsplatser varav samtliga i garage.

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

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggningen GA:1 tillsammans med övriga fastigheter inom Annedal. Gemensamhetsanläggningen omfattar en sopsugsanläggning, samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstal är ännu inte fastställt.

Föreningen ska från och med övertagandet av gemensamhetsanläggningen svara för de på fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningen. Från tillträdesdagen till övertagandet svarar Entreprenören för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningen är övertagen debiteras en särskild ersättning om 73 000 kr inklusive moms per år motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningens kostnader i enighet med paragraf angående *Gemensamhetsanläggning* i köpekontraktet för drift och underhålls inkl. administration avseende gemensamhetsanläggning för stationär sopsugsanläggning.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Lily Stirling AB	Café	ja	48 m ²	2023-10-01
Ica Sverige AB	Livsmedelsaffär	ja	482 m ²	2023-09-30
Lilla Alby Skrädderi	Skrädderi/Kemtvättinlämning	ja	44 m ²	2018-10-01
Bromma församling	Verksamhet för barn/familj	nej	72 m ²	2025-09-30
	Garage	nej	45 st	

Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

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 samt för fastighetsskatt avseende lokaler 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 lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

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 till den 31 december 2017.

Ekonomisk förvaltning

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

Kostnadskalkyl

Styrelsen har upprättat kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 14 oktober 2013.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 10 december 2014. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 11 december 2014.

Föreningens anskaffningskostnad för tomträtt inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 245 240 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 73 200 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 172 040 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 700 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 32 907 kr/m².

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

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Nordea om 170 000 000 kr per den 31 december 2014, varav utnyttjad del är 147 600 000 kr.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	245 182 000	Lån	73 200 000
Likviditetsreserv	58 000	Insatser	122 045 000
		Upplåtelseavgifter	49 995 000
	<u>245 240 000</u>		<u>245 240 000</u>

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 tomträtt inte är en tillämplig avskrivningsmetod på tomträtt 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. 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 30 september 2015.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under kvartal 3 2015.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början fyra medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 0 st samt antalet avgående medlemmar 0 st under räkenskapsåret.

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 4 (4) medlemmar.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades beräknas påbörjas under juni 2015. Vid årets slut var 65 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal.

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

Styrelse

Styrelsen har efter konstituerande sammanträde den 17 juni 2014 haft följande sammansättning:

Eva Bondelid Ager	Ledamot	1)	Ordförande
Lennart Wirén	Ledamot	1)	
Erik Barkman	Ledamot		
Åsa Lennmor	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit 3 (2) st protokollförda sammanträden. Under året har 1 extra föreningsstämma hållits, där det beslutades att anta nya stadgar.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Ingela Andersson

Ordinarie

Hans Norman

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 november 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

2014-12-31

2013-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar

2

153 000 000

0

153 000 000

0

Summa anläggningstillgångar

153 000 000

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 760

130

Summa kortfristiga fordringar

1 760

130

Kassa och bank

198 240

2 599 870

Summa omsättningstillgångar

200 000

2 600 000

SUMMA TILLGÅNGAR

153 200 000

2 600 000

lu

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 600 000	2 600 000
		<u>5 600 000</u>	<u>2 600 000</u>
Summa eget kapital		5 600 000	2 600 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	4	147 600 000	0
Summa långfristiga skulder		<u>147 600 000</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 200 000	2 600 000
 Ställda säkerheter			
 Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
 Fastighetsinteckningar		73 200 000	0
		<u>73 200 000</u>	<u>0</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 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.

Föreningens hus kommer att uppföras på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten kommer att ingå i anskaffningskostnaden för byggnad.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen.

Avskrivningsprincip

Byggnader och tomträtt skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen. Avräkning beräknas ske per den 30 september 2015.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad och tomträtt	120 år
----------------------	--------

Övrigt

Anställda

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

ler

Not 2	Pågående nyanläggningar	2014-12-31	2013-12-31
	Inköp	153 000 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 000 000	0
	Utgående redovisat värde	153 000 000	0

Not 3 Eget kapital

	Förskott
Belopp vid årets ingång	2 600 000
Inbetalda förskott	3 000 000
Belopp vid årets utgång	5 600 000

Not 4	Byggnadskreditiv	2014-12-31	2013-12-31
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	170 000 000	0
	Varav utnyttjad del per bokslutsdagen :	147 600 000	0

Stockholm den 21 april 2015
Brf TorgEtt


Eva Bondelid Ager


Lennart Wirén


Erik Barkman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ingela Andersson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen TorgEtt,
org. nr 769625-2282**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen TorgEtt för räkenskapsåret 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 föreningens 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 TorgEtt för räkenskapsåret 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.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 24 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor