

Bostadsrättsföreningen Österport 1
Org nr 769616-5732

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Österport 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2015 t.o.m. 31 december 2015, vilket är föreningens nionde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat 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 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 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 27 augusti 2014 förvärvat fastigheten Mimer 9 i Västerås kommun. Lagfart erhöles 27 augusti 2015.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har Entreprenören byggt ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 42 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 132 m². Föreningen disponerar över 34 parkeringsplatser i parkeringshus inom fastigheten Mimer 6.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns undercentral för fjärrvärme och vatten, elcentral, fläktrum, 2 hissar, trapphus och cykelrum.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning Mimer GA 1 avseende väg. Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende soprum samt gemensamhetsanläggning avseende kör- och gångtytor, grönytor, belysning, dagvattenledningar med brunnar samt eventuella andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 10 000 kronor inkl. moms per år i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Föreningens skattemässiga status

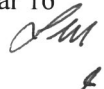
Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkt bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämfärs dock föreningen med en äkt bostadsrättsförening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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärfvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärfvat 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

Byggnaden är uppförd och kommer troligen att äsättas 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 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 med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning och hiss service. Avtalet gäller från godkänd slutbesiktning till 31 december 2017.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

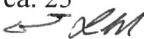
Ekonomisk förvaltning

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 2 september 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 2 september 2014.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 680 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 25 517 kr/m². 

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:


Bank	Lånebelopp	Ränta	Bindningstid
		enl. Eko. plan	
Swedbank	11 100 000	1,71 %	5 år
Swedbank	11 080 000	1,13 %	3 år
Swedbank	11 100 000	0,69 %	1 år

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	113 200 000	Lån	33 280 000
		Insatser	44 922 000
		Upplåtelseavgifter	34 998 000
	<u>113 200 000</u>		<u>113 200 000</u>

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 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.

Slutbesiktning av föreningens fastighet skedde 18 december 2015.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades september 2015. Vid årets slut var 41 (38) bostadsrätter upplåtna. Under året har fyra (noll) bostadsrätter överlåtits.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	68
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	79

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2015 haft följande sammansättning

Lars-Eric Wilson	Ledamot	1) Ordförande
Bengt Håkansson	Ledamot	1)
Sten Palmgren	Ledamot	1)
Linda Höglund	Ledamot	
Fredrik Holmström	Ledamot	
Bengt Nilsson	Suppleant	1)
Ann-Katrin Fundberg	Suppleant	
Stephan Pettersson	Suppleant	
Ken Huynh	Suppleant	

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

Styrelsen har hållit fem (tre) st protokollförda sammanträden

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 9 juli 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

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'SM' followed by a flourish.

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

2

104 155 000

26 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

104 155 000

26 000 000

Summa anläggningstillgångar

104 155 000

26 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3

600 681

19 202

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 188

-

Summa kortfristiga fordringar

618 869

19 202

Kassa och bank

Kassa och Bank

7 155 500

3 020 000

Summa kassa och bank

7 155 500

3 020 000

Summa omsättningstillgångar

7 774 369

3 039 202

Summa tillgångar

111 929 369

29 039 202



Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

4

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

78 030 000

3 020 000

Summa bundet eget kapital

78 030 000

3 020 000

Summa eget kapital

78 030 000

3 020 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

Skulder till kreditinstitut

5

-

26 019 202

32 455 000

-

Summa långfristiga skulder

32 455 000

26 019 202

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

834 790

-

427 185

-

182 394

-

Summa kortfristiga skulder

1 444 369

0

Summa eget kapital och skulder

111 929 369

29 039 202

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning

33 280 000

-

Summa ställda säkerheter

33 280 000

0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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 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 och ersättningar har inte utbetalats.

Upplysningar till balansräkningen

Not 2 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	26 000 000	-
Lyft	78 155 000	26 000 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	104 155 000	26 000 000
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	104 155 000	26 000 000

Not 3 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	11	-
Klientmedelskonto förvaltare	600 670	-
Fordran entreprenör	-	19 202
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	600 681	19 202

Not 4 Eget kapital

	Förskott & inbetalda <u>insatser</u>
Belopp vid årets ingång	3 020 000
Ökning av medlemsinsatser	75 010 000
Omklassificering	-
Disposition av föregående års resultat	-
Årets resultat	-
Belopp vid årets utgång	78 030 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	1,71 %	2020-12-22	11 100 000
Swedbank Hypotek	1,13 %	2018-12-20	11 080 000
Swedbank Hypotek	0,69 %	2016-12-22	11 100 000
Summa:			33 280 000
Avgår kortfristig del			-825 000
Summa skulder till kreditinstitut			32 455 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			29 155 000

Sm
✓

Not 6 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skuld entreprenörer	427 185	-
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>427 185</u>	<u>0</u>

Västerås 2016 - 03 - 29



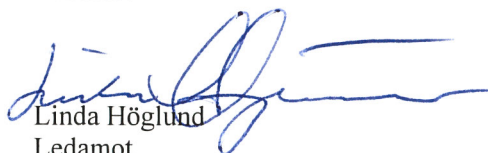
Bengt Håkansson
Ledamot



Sten Palmgren
Ledamot



Lars-Eric Wilson
Ordförande



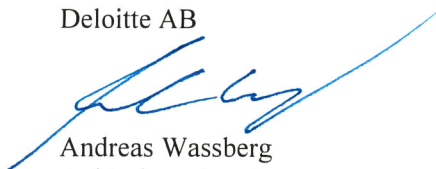
Linda Höglund
Ledamot



Fredrik Holmström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 01 .

Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Österport 1 Organisationsnummer 769616-5732

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Österport 1 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 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 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 Brf Österport 1 för år 2015.

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.

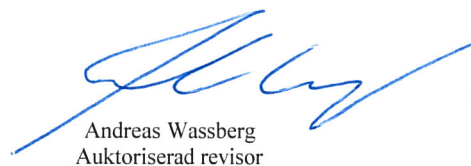
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 1 april 2016
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor