

BRF EKPARKEN DALÉNUM

Org nr 769624-3976

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2013

FOB 10

Styrelsen för Brf Ekparken Dalénum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2013 t.o.m. 31 december 2013, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 bostadsrättslägenhet 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 skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 25 oktober 2012 förvärvat fastigheten Geodimetern 2 i Lidingö kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 12 september 2013.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts fyra flerbostadshus i fem till åtta våningar med totalt 77 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 860 m². Föreningen disponerar 79 parkeringsplatser i eget källargarage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum med pentry för styrelsens arbete.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 december 2015.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2015.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 30 oktober 2012. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 31 oktober 2012.

PA
JOB

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Bank	Lånebelopp	Ränta enl. Eko. plan	Avtalad ränta	Bundet till
Stadshypotek	15 000 000	3,90%	1,97%	2014-12-30
Stadshypotek	15 000 000	4,00%	2,25%	2015-12-30
Stadshypotek	15 000 000	4,10%	2,59%	2016-12-30
Stadshypotek	15 000 000	4,20%	2,90%	2017-12-30
Stadshypotek	<u>15 000 000</u>	4,40%	3,22%	2018-12-30
	75 000 000			

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens 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. Avräkningstidpunkten har fastställts till den 31 mars 2014.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	404 210 000	Lån	75 000 000
Likviditetsreserv	80 000	Insatser	129 284 000
		Upplåtelseavgifter	<u>200 006 000</u>
	<u>404 290 000</u>		404 290 000

Ny god redovisningssed

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2013 och kommer att deklarerars som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2013. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler (garaget) 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 (garaget) 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.

Årsavgifter

Under 2013 var genomsnittlig total årsavgift ca. 689 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade 118 (31) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juni 2013. Vid årets slut var 73 (19) bostadsrätter upplåtna. Under året har tre (noll) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en lägenhet upplåtits i andra hand.

Slutbesiktning av föreningens fastighet genomfördes den 12 december 2013.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2013 haft följande sammansättning:

Erik Barkman	Ledamot	1)	Ordförande
Hans Olov Möller	Ledamot	1)	
Anders Harlin	Ledamot	1)	
Lena Wristel	Ledamot		
Victoria Moody	Ledamot		
Gerhard Makowsky	Suppleant	1)	
Karin Östrem	Suppleant		
Gunilla Appelgren	Suppleant		
Ulf Palm	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit nio (tre) st protokollförda sammanträden.

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 29 februari 2012.

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.

BB
EAB

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Pågående nyanläggning	Not 1	
	383 750 000	265 000 000
	<u>383 750 000</u>	<u>265 000 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	383 750 000	265 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	4 867	0
Fordran Entreprenören	0	311 717
SBC Klientmedel i SHB	1 596 017	0
Förutbetalda kostnader	Not 2	0
	8 415	0
	<u>1 609 299</u>	<u>311 717</u>
BANK		
Bank	7 660 887	240 000
	<u>7 660 887</u>	<u>240 000</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	9 270 186	551 717
SUMMA TILLGÅNGAR	393 020 186	265 551 717

RS
EOP

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 3		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		115 697 000	240 000
Upplåtelseavgifter		177 273 000	0
		<u>292 970 000</u>	<u>240 000</u>
SUMMA EGET KAPITAL		292 970 000	240 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv		0	265 311 717
Skulder till kreditinstitut	Not 4	74 262 750	0
		<u>74 262 750</u>	<u>265 311 717</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 4	737 250	0
Leverantörsskulder		24 316	0
Skatteskulder		332 000	0
Skuld Entreprenören		24 267 268	0
Upplupna kostnader	Not 5	90 836	0
Förutbetalda avgifter och hyror		335 766	0
		<u>25 787 436</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		393 020 186	265 551 717
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 4	75 000 000	75 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

18
EAB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens 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 proportionerligt efter fastställt taxeringsvärde i samband med att föreningens byggnad åsätts värdeår.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Omsättningstillgångar

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 och ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

Not 1 2013-12-31 2012-12-31

PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden 265 000 000

Inköp/Aktiveringar 118 750 000 265 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 383 750 000 265 000 000

Taxeringsvärdets fördelning – Byggnad under nyuppförande

Taxeringsvärde byggnad 32 000 000

Taxeringsvärde mark 51 000 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder 83 000 000

Not 2 2013-12-31 2012-12-31

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring 8 415 0

8 415 0

Not 3

EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	240 000	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	115 457 000	177 273 000	0	0	0
Disposition av föregående års resultat	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	0
Belopp vid årets utgång	115 697 000	177 273 000	0	0	0

Not 4

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkorsändr.dag
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Stadshypotek	1,97 %	15 000 000	0	2014-12-30
Stadshypotek	2,25 %	15 000 000	0	2015-12-30
Stadshypotek	2,59 %	15 000 000	0	2016-12-30
Stadshypotek	2,90 %	15 000 000	0	2017-12-30
Stadshypotek	3,22 %	15 000 000	0	2018-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		75 000 000	0	

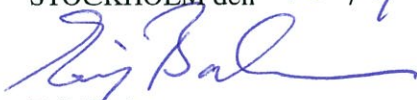
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-737 250
74 262 750 0

FR

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Arvoden	28 125	0
Sociala avgifter	8 836	0
Ränta	53 875	0
	<u>90 836</u>	<u>0</u>

STOCKHOLM den 10 / 4 2014



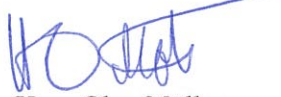
Erik Barkman
Ordförande



Anders Harlin
Ledamot



Victoria Moody
Ledamot

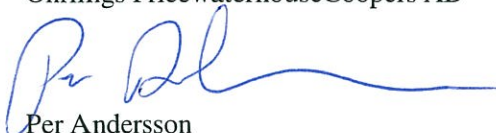


Hans Olov Möller
Ledamot



Lena Wristel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2014.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Ekparken Dalénum,
org. nr 769624-3976

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekparken Dalénum för räkenskapsåret 2013.

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 Ekparken Dalénums finansiella ställning per den 31 december 2013 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 Ekparken Dalénum för räkenskapsåret 2013.

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 22 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor