

Årsredovisning för
Brf Mälarhöjdsparken 2
769617-1086

Räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6-7
Noter	8-9
Underskrifter	10

EU.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälarhöjdsparken 2, 769617-1086 får härmed avge årsredovisning för 2013-07-01 - 2014-06-30.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer
Ordinarie ledamöter i en så kallad byggandestyrelse
Anders Janson
Björn Isaksson
Robert Kleis

Ordinarie revisorer:
Ole Deurell

Firmateckning

Föreningen firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen är innehavare av tomträtterna till fastigheterna Övernattningen 3 och Övernattningen 4 i Stockholms kommun. Byggnaderna har färdigställts under 2014. Fastigheternas adress är Lotta Svärds gränd 4-8 och Vantörsvägen 260 - 270 i Hägersten.

Lägenhetsfördelning

2 rok 48 st
3 rok 28 st
4 rok 3 st
79 st

Bostadsyta: 5 126 kvm Lokalyta: 299 kvm Markareal: 4 031 kvm

På den gemensamma gården finns en pool och barnpool. Poolen beräknas vara uppvärmd tre månader under året; juni - augusti. Gården och poolområdet ingår i Övernattningens Samfällighetsförening. Kostnaden för att driva anläggningen fördelas mellan de två bostadsrättsföreningarna Mälarhöjdsparken 1 och Mälarhöjdsparken 2

Det kommer även att bildas en samfällighetsförening avseende miljöstation.

Vid utgången av året var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Inflyttning har skett successivt under verksamhetsåret från den 11 november 2013 till mitten av mars 2014. Under året har det skett 15 överlåtelser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad i IF skadeförsäkringar AB.

Dessutom tillkommer

Ett underliggande garage med 46 garageplatser som hyrs ut av Apcoa, ett gruppboende som drivs av Stockholms kommun och en lokal som hyrs ut till ett gym.

Från och med det räkenskapsår som påbörjas under 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Föreningen har valt att från 1 juli 2014 tillämpa K2-regelverket. Föreningen har även beslutat att från 1 juli 2014 anta en ny linjär 200-årig avskrivningsplan. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning.

Förvaltning

Brf Ekonomen i Stockholm AB anlitas för ekonomisk förvaltning.
MFS AB anlitas för fastighetsskötsel, fastighetsjour och trappstädning.
Det finns avtal för olika underhållsuppdrag, kabel-tv, sopsortering, hiss, ventilation/värme etc.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat	<u>53 685</u>
Totalt	53 685
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	<u>53 685</u>
Summa	107 370

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-07-01- 2014-06-30</i>	<i>2012-07-01- 2013-06-30</i>
<i>Rörelsens kostnader</i>	<i>1</i>		
Jämförelsestörande poster		213 835	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<i>2</i>	-160 150	-
Rörelseresultat		53 685	-
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat efter finansiella poster		53 685	-
Resultat före skatt		53 685	-
Årets resultat		53 685	-

Resultaträkningen speglar perioden fram till och med avräkningsdagen 30 juni 2014.

Resultaträkningen 2013-07-01 -- 2014-06-30 inkluderar erhållen ersättning från entreprenören avseende avskrivning och avsättning till yttre underhållsfond för perioden 15 november 2013 - 30 juni 2014, med 213 835 kronor.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	57 014 068	30 000 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	158 793 266	65 553 750
		<u>215 807 334</u>	<u>95 553 750</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>215 807 334</u>	<u>95 553 750</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		198 244	-
Övriga fordringar		1 130 552	5 871 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	191 938	3 751 071
		<u>1 520 734</u>	<u>9 622 995</u>
<i>Kassa och bank</i>		26 863 584	2 798 548
Summa omsättningstillgångar		<u>28 384 318</u>	<u>12 421 543</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>244 191 652</u>	<u>107 975 293</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda medlemsinsatser		149 448 587	2 765 000
Upplåtelseavgifter		4 019 413	-
		<u>153 468 000</u>	<u>2 765 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		53 685	-
		<u>53 685</u>	<u>-</u>
Summa eget kapital		<u>153 521 685</u>	<u>2 765 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Byggekreditiv	7	23 897 937	93 054 441
Övriga skulder till kreditinstitut	8	62 350 059	10 000 000
		<u>86 247 996</u>	<u>103 054 441</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	152 004	-
Leverantörsskulder		1 070 400	-
Skulder till entreprenören		2 134 905	1 944 000
Skatteskulder		211 852	211 852
Övriga kortfristiga skulder		23 638	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	829 172	-
		<u>4 421 971</u>	<u>2 155 852</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>244 191 652</u>	<u>107 975 293</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	60 701 032	Inga
Företagsinteckningar	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa	60 701 032	-

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen köpte tomträten till fastigheterna Övernattningen 3 och Övernattningen 4 i Stockholms kommun 2012, för 30 000 000 kronor.

Fastigheterna har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 30 000 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnig. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattnig sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattnig med 22 procent.

Fastighetsskatt/-avgift

Fastigheten kommer att få värdeår 2014. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2015 till och med 2030.

Entreprenören står kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret, 2014.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonder sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan när sådan har upprättats

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar sker enligt en 100-årig progressiv plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Anläggningstillgångar

% per år

Materiella anläggningstillgångar:

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Noter

Not 1 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte utbetalt lön eller andra ersättningar under året.

Inget styrelsearvode har utgått under verksamhetsåret.

Not 2 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2013-07-01- 2014-06-30	2012-07-01- 2013-06-30
Byggnader och mark	160 150	-
Summa	160 150	-

Not 3 Byggnader och mark

	2014-06-30	2013-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	30 000 000	-
-Nyanskaffningar	27 174 218	30 000 000
	57 174 218	30 000 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-160 150	-
	-160 150	-
Redovisat värde vid årets slut	57 014 068	30 000 000
Taxeringsvärde		
Byggnad	25 400 000	25 400 000
Mark (tomträtt)	27 563 000	27 563 000
	52 963 000	52 963 000

Fastigheterna har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 30 000 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Not 4 Pågående nyanläggningar anläggningstillgångar

	2014-06-30	2013-06-30
Vid årets början	65 553 750	-
Investeringar	93 239 516	65 553 750
Redovisat värde vid årets slut	158 793 266	65 553 750

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Fastighetsförsäkring 140701 - 141031	24 640	
Ekonomisk förvaltning 3:e kvartalet 2014	23 222	
Tomträttsavgäld 3:e kvartalet 2014	144 076	
Utlägg som ingår i Totalentreprenadavtalet	-	3 751 071
Redovisat värde vid årets slut	191 938	3 751 071

Not 6 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	2 765 000	-	-
Under året inbetalda insatser	146 683 587		
Under året inbetalda upplåtelseavgifter		4 019 413	-
Årets resultat			53 685
Vid årets slut	149 448 587	4 019 413	53 685

Not 7 Byggnadskreditiv

	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
Nordea (limit)	23 823 922	93 054 441
	23 823 922	93 054 441

Byggnadskreditivet löstes den 4 juli 2014.

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut


	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
Nordea	-	10 000 000
Nordea, 3978 86 43949, 1,75 % ffd 2016-05-18	20 834 021	-
Nordea, 3978 86 43957, 1,90 % ffd 2017-05-17	20 834 021	-
Nordea, 3978 86 43965, 2,45 % ffd 2019-05-17	20 834 021	-
	62 502 063	10 000 000
Avgår kortfristig del av långa skulder	-152 004	-
	62 350 059	10 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

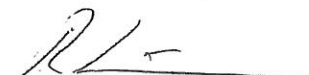
	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
Fjärrvärmek, juni 2014	15 135	-
Fastighetsel, juni 2014	20 337	-
Avfallshantering, april - juni 2014	4 946	-
Revision 2013/2014	20 000	-
Fastighetskötsel, juni 2014	1 989	-
Förskottsbetalda årsavgifter, juli 2014	288 637	-
Övernattningen Samfällighetsförening, juni 2014	29 636	-
Avräkning med byggherren, enligt avtal	448 492	-
	829 172	-

Underskrifter

Stockholm den 7 november 2014


Anders Janson
Styrelseordförande


Björn Isaksson


Robert Kleis

Min revisionsberättelse har lämnats den 2014

Ole Deurell
Auktoriserad revisor