

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Alviks Torn

769624-7795

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|--|-----|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 5 |
| Tilläggsupplysningar | 6 |
| Upplysningar till resultaträkning | 7 |
| Upplysningar till balansräkning | 7-8 |
| Underskrifter | 8 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Alviks Torn, 769624-7795 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2012-04-30 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomisk intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos bolagsverket 2012-05-15. Föreningens stadgar registrerades 2012-05-15. Stadgeändring har gjorts och nya stadgar registrerades 2013-11-01.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Racketen 11, 2012-12-20. Fastigheterna består av ett flerbostadshus med 151 st bostadsrättslägenheter och 6 st lokaler. Total BOA ca 13 632 m².

Föreningen registrerades som lagfaren ägare hos lantmäteriet 2013-07-02. Totalentreprenadskontrakt tecknade med Peab Bostad AB 2012-12-20. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam där Peab Bostad AB har byggherreansvar. Fullgörandeförsäkring är utställd av AB Bostadsgaranti. Av bostadsrättsföreningens 151 lägenheter är 48 tecknade med upplåtelseavtal och 103 tecknade med förhandsavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i Totalentreprenadsavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadsrättslägenheter och dess tillhörande kostnader. Sex månader efter entreprenadtidens utgång skall Peab Bostad AB förvärva de bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt genom erläggande av insats jämte upplåtelseavgift enligt ekonomisk plan.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under räkenskapsåret:

| | |
|------------------|----------------------|
| Toni Lahdo | Ledamot - Ordförande |
| Sam Lindstedt | Ledamot |
| Kurt Stener | Ledamot |
| Christer Bentzer | Suppleant |
| Christer Bourner | Suppleant |

Bostadsrättsföreningen tecknas förutom av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under 2014 haft 2 st protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2014-03-27.

Under räkenskapsåret 2014 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Flerårsöversikt

| | 2014 | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|------|------|------|
| Nettoomsättning | - | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | - | - | - |
| Soliditet, % | 38 | - | - |

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämman förfogande finns inga disponibla medel.

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB stor för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen.



Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2014-01-01- 2014-12-31</i> | <i>2013-01-01- 2013-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | 1 | _____ | _____ |
| Summa rörelseintäkter | | - | - |
| Rörelsekostnader | 2,3 | _____ | _____ |
| Rörelseresultat | | - | - |
| Finansiella poster | | _____ | _____ |
| Resultat efter finansiella poster | | - | - |
| Bokslutsdispositioner | | _____ | _____ |
| Resultat före skatt | | - | - |
| Skatter | | _____ | _____ |
| Årets resultat | | _____ | _____ |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2014-12-31</i> | <i>2013-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 729 850 000 | 465 350 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 729 850 000 | 465 350 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 729 850 000 | 465 350 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgiftsfordringar | | 536 313 | - |
| Övriga fordringar | | 151 081 320 | - |
| Fordran Peab Bostad AB | | 95 089 | 2 766 654 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 151 712 722 | 2 766 654 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 211 169 | 471 644 |
| Summa kassa och bank | | 1 211 169 | 471 644 |
| Summa omsättningstillgångar | | 152 923 891 | 3 238 298 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 882 773 891 | 468 588 298 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2014-12-31</i> | <i>2013-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 5 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser och upplåtelseavgifter | | 334 805 798 | - |
| Summa bundet eget kapital | | 334 805 798 | - |
| Summa eget kapital | | 334 805 798 | - |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 6 | 370 753 156 | 442 344 166 |
| Inbetalda förskott | | 163 346 702 | 5 145 000 |
| Leverantörsskulder | | 12 007 538 | 20 700 762 |
| Skatteskulder | | 1 052 000 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 | 808 697 | 398 370 |
| Summa kortfristiga skulder | | 547 968 093 | 468 588 298 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 882 773 891 | 468 588 298 |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

| | <i>2014-12-31</i> | <i>2013-12-31</i> |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 114 913 000 | 114 913 000 |
| Summa ställda säkerheter | 114 913 000 | 114 913 000 |

Ansvarsförbindelser

| | | |
|----------------------------|------|------|
| Övriga ansvarsförbindelser | Inga | Inga |
|----------------------------|------|------|

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Förstagångstillämpning av BFNAR 2009:1

Föreningen har under det aktuella räkenskapsåret övergått till att tillämpa BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Detta kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar | År |
|-----------------------|-----|
| Byggnad | 120 |

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet: Justerat eget kapital i förhållande av balansomslutningen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Summa | - | - |

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen.

Not 2 Driftskostnader

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Summa | - | - |

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen.

Not 3 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Summa | - | - |

Peab Bostad AB står för den externa styrelsens arvode. Beloppet bokförs som en fordran på Peab Bostad AB och regleras successivt vid slutregleringar mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad AB. 2014 års arvode inkl. moms uppgår till 51 563 kr, föregående års arvode var 9 938 kr.

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 465 350 000 | 250 000 000 |
| -Nyanskaffningar | 264 500 000 | 215 350 000 |
| | <u>729 850 000</u> | <u>465 350 000</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 729 850 000 | 465 350 000 |
| Varav byggander | 472 850 000 | 208 350 000 |
| Varav mark | 257 000 000 | 257 000 000 |
| Summa | 729 850 000 | 465 350 000 |

Fastighetsbeteckning Racketen 11

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 167 000 000 kr

| | | |
|--------------------------|--------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnader | 71 000 000 | - |
| Taxeringsvärde mark | 96 000 000 | 96 000 000 |
| Summa | 167 000 000 | 96 000 000 |

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadskontraktet och köpekontraktet till 872 500 000 kr.

Not 5 Eget kapital

| | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse- avgifter</i> | <i>Yttrefond</i> | <i>Balanserat- resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|------------------------------|--------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början | - | - | - | - | - |
| Förändring insatser | 176 124 680 | - | - | - | - |
| Förändring uppl.avgifter | - | 158 681 118 | - | - | - |
| Yttre underhållsfond | - | - | - | - | - |
| Årets resultat | - | - | - | - | - |
| Belopp vid årets slut | 176 124 680 | 158 681 118 | - | - | - |

Not 6 Skulder till kreditinstitut

| | <i>Löptid</i> | <i>2014-12-31</i> | <i>2013-12-31</i> |
|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Swedbank - 397-9 | Byggnadskreditiv | 255 850 156 | 421 176 583 |
| Swedbank - 976-6 | Byggnadskreditiv | 114 903 000 | 21 167 583 |
| Summa | | 370 753 156 | 442 344 166 |

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <i>2014-12-31</i> | <i>2013-12-31</i> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda årsavgifter | 794 053 | - |
| Revisionsarvode | 14 238 | 14 238 |
| Bankavgift | 406 | 132 |
| Fastighetsskatt 2013 | - | 384 000 |
| Summa | 808 697 | 398 370 |

Underskrifter

Stockholm 2015 - 04 - 01

Toni Lahdo

Sam Lindstedt

Kurt Stener

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04 - 09
Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alviks torn, org.nr 769624-7795

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Alviks torn 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.

Revisorns 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 för året 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 reviderat styrelsens förvaltning för Brf Alviks torn 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 ersättningskyldig 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 den 9 april 2015

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor