

Brf Baronen
Org nr 769628-4640

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen för Brf Baronen får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsår 1 januari 2015 till 31 december 2015, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

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 har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. 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 28 april 2015 förvärvat fastigheten Gulsippan 6 i Örebro kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 56 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 537 m². Föreningen kommer att disponera över 45 parkeringsplatser i gemensamhetsgarage.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas rullstols- och barnvagnsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Gulsippan 1 (Brf Grevinnan), Gulsippan 5 (Brf Baronessan) och Gulsippan 7 (Brf Greven). Gemensamhetsanläggning omfattar grönytor, gångtytor, körytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar, LOD-anläggningar, garage, cykelrum, miljöbodar samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar. För förvaltning av gemensamhetsanläggning kan samfällighetsförening komma att bildas. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Föreningen kommer fram till övertagandet av gemensamhetsanläggningen debiteras ett arvode på 150 000 kr inkl. moms, motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningens kostnader, i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Föreningens skattemässiga status

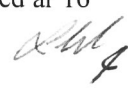
Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkte bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkte 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 åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat 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 under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2016. 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 avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, snöröjning, hisservice och hissbesiktning. Avtalet gäller till och med närmast följande månadsskifte två år efter godkänd slutbesiktning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 11 maj 2015. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 26 maj 2015 respektive 29 maj 2015.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 693 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 27 927 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SE-banken om 130 000 000 kr per den 31 december 2015, varav utnyttjad del är 55 125 103 kr, och har tecknat avtal med SE-banken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	180 650 000	Insatser	76 022 000
		Upplåtelseavgifter	50 683 000
		Lån	53 945 000
	180 650 000		180 650 000

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 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. Avräkning beräknas ske per den 31 mars 2017.



Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under december 2016.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under oktober 2016. Vid årets slut var två (noll) bostadsrätter tecknade med förhandsavtal.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	4

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 januari 2015 haft följande sammansättning:

Lars-Eric Wilson	Ledamot	1)	Ordförande
Bengt Håkansson	Ledamot	1)	
Anders Edgren	Ledamot	1)	
Bengt Nilsson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit två (två) 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 5 augusti 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 i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar



Brf Baronen
769628-4640

5(8)

Balansräkning

Not

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning

1

55 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

55 000 000

Summa anläggningstillgångar

55 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran Entreprenör

125 103

Summa kortfristiga fordringar

125 103

Kassa och bank

Kassa och Bank

4 340 000

Summa kassa och bank

4 340 000

Summa omsättningstillgångar

4 465 103

Summa tillgångar

59 465 103



Brf Baronen
769628-4640

6(8)

Balansräkning

Not

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

2

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

4 340 000

Summa bundet eget kapital

4 340 000

Summa eget kapital

4 340 000

Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv

55 125 103

Summa kortfristiga skulder

55 125 103

Summa eget kapital och skulder

59 465 103

LM
f

Tilläggsupplysningar

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

Styrelsearvoden och andra ersättningar har uppgått till 2 950 (noll) kronor samt sociala kostnader till 301 (noll) kronor. Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader har uppgått till 3 251 (noll) kronor.



Upplysningar till balansräkningen

Not 1 Pågående nyanläggning

	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0
- Inköp	55 000 000
Utgående anskaffningsvärden	55 000 000
Redovisat värde	<u>55 000 000</u>

Not 2 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	0	0	0	0	0
Ökning av medlemsinsatser	4 340 000				
Årets resultat					0
Belopp vid årets utgång	4 340 000	0	0	0	0

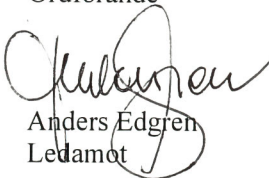
Örebro 2016 - 03 - 29



Lars-Eric Wilson
Ordförande



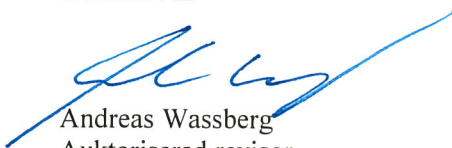
Bengt Håkansson
Ledamot



Anders Edgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 01.

Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Baronen Organisationsnummer 769628-4640

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Baronen 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 min 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 Baronen 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