

BRF LILLSJÖPARKEN

Org nr 769624-4123

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Lillsjöparken 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.

Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år.

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 19 mars 2013 förvärvat fastigheten Härföraren 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 16 maj 2013.

Föreningen har tecknat avtal med Seniorsgården AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av två flerbostadshus i tre våningar med totalt 24 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 100 m². Föreningen kommer att disponera över 20 öppna parkeringsplatser med uttag för motorvärmare.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg. Föreningen har genom Entreprenören en byggförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal med övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även en gemensam tvättstuga.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning GA:1 tillsammans med Härföraren 2. Gemensamhetsanläggning omfattar körväg och anordningar för omhändertagande av dagvatten. Föreningens andelstal är 24/26.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hiss service och hissbesiktning. Avtalet gäller till den 30 juni 2016.

Hisservice och besiktning av hissar betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 kan 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.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 27 mars 2013. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 28 mars 2013.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 118 460 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 23 400 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 95 060 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas den totala årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca. 727 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 45 267 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SEB om 100 000 000 kr per den 31 december 2013, varav utnyttjad del är 95 332 709 kr, och har tecknat avtal med SEB avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

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. Avräkning beräknas ske per den 30 juni 2013.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	118 430 000	Lån	23 400 000
Likviditetsreserv	30 000	Insatser	55 058 000
		Upplåtelseavgifter	40 002 000
	118 460 000		118 460 000

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 är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2014. 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 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.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 38 (4) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under april 2013. Vid årets slut var 20 (noll) bostadsrätter upplåtna. Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Planerad verksamhet för kommande år

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under *may 2014*.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2013 haft följande sammansättning:

Lennart Wirén	Ledamot	1)	Ordförande
Ann-Charlott Eriksson Skyttmo	Ledamot	1)	
Jan Carles	Ledamot		
Jan-Olof Sjöholm	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit fyra (två) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ingela Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 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.

BALANSRÄKNING	2013-12-31
TILLGÅNGAR	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
Pågående nyanläggning	Not 1
	96 400 000
	96 400 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	96 400 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	
KORTFRISTIGA FORDRINGAR	
Fordran Entreprenören	562 819
	562 819
BANK	
Bank	369 890
	369 890
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	932 709
SUMMA TILLGÅNGAR	97 332 709
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
EGET KAPITAL	Not 2
Bundet eget kapital	
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 000 000
	2 000 000
SUMMA EGET KAPITAL	2 000 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER	
Byggnadskreditiv	95 332 709
	95 332 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	97 332 709
Ställda säkerheter:	
Fastighetsinteckningar	23 400 000
Ansvarsförbindelser	inga

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.

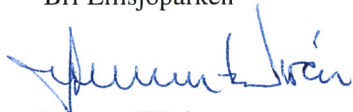
NOTER

Not 1 Pågående nyanläggning	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Inköp/Aktiveringar	96 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 400 000
Utgående restvärde enligt plan	96 400 000

Not 2 Eget kapital

	Inbetalda insatser och upplåtelse- avgifter
Belopp vid årets ingång	0
Ökning av insatskapital	2 000 000
Belopp vid årets utgång	2 000 000

Stockholm den 7 maj 2014
Brf Lillsjöparken



Lennart Wirén
Ordförande



Ann-Charlott Eriksson Skyttmo
Ledamot



Jan Carles
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 16 maj 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Lillsjöparken,
org. nr 769624-4123**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillsjöparken 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 Lillsjöparkens 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 Lillsjöparken 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.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 16 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor