

# Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Spegeldammen

Org.nr 769625-8248

2/3

Styrelsen för Brf Spegeldammen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2015 t.o.m. 31 december 2015, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte 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 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 tomträtt

Föreningen har den 1 december 2015 förvärvat tomträtten till Tyresta 1 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Innehavet är inskrivet den 24 februari 2016. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 31 mars 2023. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

Föreningen har tecknat avtal med AB Borätt (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens tomträtt pågår byggnation av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 82 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 6 115 m<sup>2</sup> och två lokaler med en total lokalarea om ca 340 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera över 44 parkeringsplatser varav samtliga i garage. Garaget ingår i gemensamhetsanläggning.

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

#### Gemensamma utrymmen

Tillgång finns till en föreningslokal med övernattningsmöjligheter som delas med grannföreningen Brf Laduviken. I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum samt utrymme för källsortering av sopor.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Tyresta 2 (Brf Laduviken). Gemensamhetsanläggningarna omfattar byggnadskonstruktioner (bildad som Tyresta GA:1) samt gård, föreningslokal och sopsugsnedkast (GA:2).

Föreningen kommer vidare vara delaktig i en gemensamhetsanläggning (GA:3) tillsammans med Tresticklan 1 (Brf Fiskartorpet), Tresticklan 2 (Brf Lill-Jan i Stockholm) och Tyresta 2 (Brf Laduviken). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage.

86

Föreningen kommer även enligt nuvarande planer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning (GA:4) tillsammans med övriga fastigheter inom Norra Djurgårdsstaden. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsugsanläggning.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras en särskild ersättning om 86 000 kronor per år för GA:2, 17 000 kronor per år för GA:3 samt 94 000 kronor per år för GA:4 i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

#### *Föreningens lokaler*

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m2/platser	Löptid t.o.m.
Pane Fresco Norra Djurgården AB	Restaurang	ja	202 + 98	2021-10-30

Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämförs dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift 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 tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten 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 samt för fastighetsskatt avseende lokaler 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 belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

#### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> 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, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 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 2017.

## **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 8 december 2015. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles av Bolagsverket den 13 januari 2015.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca 711 kr/m<sup>2</sup> och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 57 881 kr/m<sup>2</sup>.

#### *Fastighetslån*

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 200 000 000 kr per den 31 december 2015, varav utnyttjad del är 192 938 020 kr, och har tecknat avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

#### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	423 083 000	Insatser	221 862 000
Likviditetsreserv	60 000	Upplåtelseavgifter	132 081 000
		Lån	<u>69 200 000</u>
	<u>423 143 000</u>		423 143 000

#### *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 och tomträtt inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader och tomträtt 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 avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

07

### *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 december 2016.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under september 2016.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under mars 2016. Vid årets slut var 7 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal. Vid årets slut var 67 (0) bostadsrätter upplåtna. Under året har 0 (0) bostadsrätter överlåtits.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	109
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	113

### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 mars 2015 haft följande sammansättning:

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

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit ett (två) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman      Suppleant

### *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 november 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.

## BALANSRÄKNING

2015-12-31

Not

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning

2 200 000 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

200 000 000

**Summa anläggningstillgångar**

200 000 000

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordran entreprenör

218 224

**Summa kortfristiga fordringar**

218 224

**Kassa och bank**

9 796

**Summa omsättningstillgångar**

228 020

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**200 228 020**

870

## BALANSRÄKNING

2015-12-31

Not

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

3

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 290 000

Summa bundet eget kapital

7 290 000

Summa eget kapital

7 290 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

4

192 938 020

Summa långfristiga skulder

192 938 020

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**200 228 020**

### POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Inga

Ansvarsförbindelser

Inga

0-0

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

#### **Anläggningstillgångar**

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt.

Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten kommer att ingå i anskaffningskostnaden för byggnad.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen.

#### **Övrigt**

##### **Anställda**

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 2</b>	<b>Pågående nyanläggning</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	0
	Årets anskaffning	200 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 000 000
	Utgående redovisat värde	200 000 000

PA



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 3 Eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>
	Inbetalda
	Förskott
Belopp vid årets ingång	0
Ökning av medlemsinsatser	7 290 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 290 000</b>

### Not 4 Byggnadskreditiv

2015-12-31

Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:

200 000 000

Varav nyttjad del uppgår till 192 938 020 kr.

Stockholm 2016-05-13

Brf Spegeldammen



Ann-Charlott Eriksson Skyttmo

Jan Carles

Ordförande

Ledamot



Jan-Olof Sjöholm

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2016.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spegeldammen org.nr 769625-8248

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spegeldammen 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 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 vårt uttalande.

#### *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 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 Bostadsrättsföreningen Spegeldammen 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 revisions sed 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor