

Bostadsrättsföreningen Österport 2 i Västerås
Org nr 769629-6875

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015-02-10 - 2015-12-31.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Österport 2 i Västerås får härmed avge följande årsredovisning för 10 februari 2015 - 31 december 2015, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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 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 fastighet

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av ett flerbostadshus i åtta till nio våningar med totalt 45 bostadsrättslägenheter, total boarea 3567 m², och en lokaler med en total lokalarea om ca. 125 m². Föreningen kommer att disponera över 36 parkeringsplatser varav 36 i garage.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det även att finnas undercentral för fjärrvärme och vatten, elcentral, fläktrum, 2 hissar, entréer, trapphus och cykelrum.

Gemensamhetsanläggning

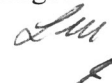
Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggningar tillsammans med Mimer 9 (Brf Österport 1). Gemensamhetsanläggningen Mimer GA 1 omfattar väg. Föreningen är även med i en gemensamhetsanläggning som omfattar soprum, körytor, grönytor, belysning och dagvattenledningar. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 80 000 kronor per år i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet (Ej Mimer GA 1). Föreningen kommer från och med tillträdesdagen svara för de på fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningen Mimer GA 1.

Föreningens lokaler

Inga lokalhyreskontrakt har ännu tecknats.

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Vakant	handel/verksamhet		125	

Föreningen planerar att bli redovisningsskyldig för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. två år från godkänd slutbesiktning, i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.



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 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/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

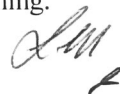
Teknisk förvaltning

Föreningen avser teckna avtal med JM AB om teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning.



Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 28 maj 2015. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 1 juni 2016.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 708 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 26 639 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SE banken om 50 000 000 kr per den 31 december 2015, varav utnyttjad del är 45 952 954,60 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	136 500 000	Insatser	57 867 000
		Upplåtelseavgifter	37 153 000
		Lån	41 480 000
	<hr/>		<hr/>
	136 500 000		136 500 000

Ny god redovisningssed

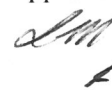
För räkenskapsår som påbörjades efter den 1 januari 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden klargjorde den 28 april 2014 att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt 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 30 september 2016.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under augusti 2016.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under juni 2016. Vid årets slut var 43 bostadsrätter upplåtna. Under året har en bostadsrätt överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att noll lägenheter upplåtits i andra hand.



MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	71
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	73

Styrelse

Styrelsen har efter bildande sammanträde den 10 februari 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 2, st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Deloitte AB Ordinarie
Huvudansvarig Andreas Wassberg

Deloitte AB Suppleant

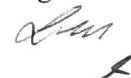
Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2015.

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

Not

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar 2 50 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar 50 000 000

Summa anläggningstillgångar

50 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 3 202 994

Summa kortfristiga fordringar 202 994

Kassa och bank

Kassa och Bank 150 000

Summa kassa och bank 150 000

Summa omsättningstillgångar

352 994

Summa tillgångar

50 352 994

Balansräkning

Not

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

4

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 400 000

Summa bundet eget kapital

4 400 000

Summa eget kapital

4 400 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

45 952 955

Summa långfristiga skulder

45 952 955

Kortfristiga skulder

Övriga skulder

5

39

Summa kortfristiga skulder

39

Summa eget kapital och skulder

50 352 994

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

41 480 000

Summa ställda säkerheter

41 480 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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.

Upplysningar till balansräkningen

Not 2 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	-
- Inköp	50 000 000
Utgående anskaffningsvärden	50 000 000
Redovisat värde	50 000 000

Not 3 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>
Fordringar entreprenör	125 233
Klientmedelskonto SHB	77 760
Summa övriga kortfristiga fordringar	202 993

LM
4

Not 4 Eget kapital

	Förskott & Inbetalda <u>Insatser</u>	Upplåtelseavgif <u>fter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	-	-	-	-	-
Ökning av medlemsinsatser	4 400 000	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-	-
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-
Belopp vid årets utgång	4 400 000	0	0	0	0

Not 5 Övriga skulder

2015-12-31

Skuld entreprenörer 39

Summa övriga kortfristiga skulder 39

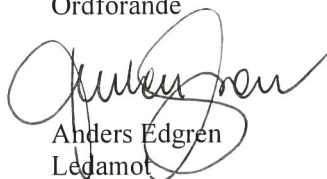
Västerås 2016 - 03 - 30



Lars-Eric Wilson
Ordförande



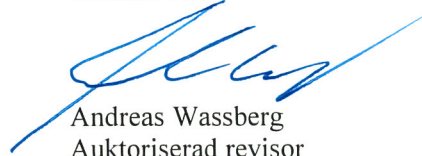
Bengt Håkansson
Ledamot



Anders Edgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 04.

Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Österport 2 Organisationsnummer 769629-6875

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Österport 2 för räkenskapsåret 2015-02-10 – 2015-12-31.

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 revisionsd 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 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 Österport 2 för räkenskapsåret 2015-02-10 – 2015-12-31.

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 revisionsd i Sverige.

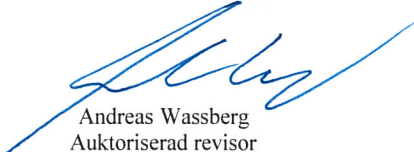
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 4 april 2016
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor