

BRF BEGONIAN

Org nr 769625-9154

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

1 januari 2014 – 31 december 2014

Styrelsen för Brf Begonian får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2014 t.o.m. 31 december 2014, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## 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 bostadsrättslägenhet 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 den 23 augusti 2013 förvärvat fastigheten Begonian 1 i Botkyrka kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts 3 st flerbostadshus i tre våningar samt inredd vindsvåning med totalt 36 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 685 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 36 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

#### *Väsentliga servitut*

Servitut avseende ledning samt fiberkabel belastar fastigheten.

#### *Fastighetsavgift*

Byggnaderna färdigställdes år 2014 och kommer att deklarerars som färdigställda. De 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.

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.

#### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

lu

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.

Under år 2014 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning är enligt ekonomisk plan 706 kr/m<sup>2</sup>.

#### *Teknisk förvaltning*

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

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kr per år.

#### *Ekonomisk förvaltning*

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

#### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 30 augusti 2013. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 2 september 2013.

#### *Föreningens långfristiga lån*

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 22 maj 2014.

Under året har föreningen amorterat 208 500 kronor (0 kr) i enlighet med fastställd serieplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

#### *Avräkning mot entreprenören*

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2014.

#### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2014 följande utseende:

Anskaffningskostnad	99 095 000	Lån	29 791 500
Likviditetsreserv	45 000	Amorteringar	208 500
		Insatser	41 484 000
		Upplåtelseavgifter	27 656 000
	<hr/>		<hr/>
	99 140 000		99 140 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 99 095 000 kr.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 27 maj 2014.

#### *Nya väsentliga avtal*

Föreningen har tecknat nytt avtal med Södertörns fjärrvärme.

#### *Planerad verksamhet för kommande år*

Styrelsen har beslutat om att den föreslagna stadgeändringen, till följd av de nya redovisningsreglerna och som har genomgått en första läsning 30 september 2014 och ska beslutas vid nästa ordinarie stämma 16 april 2015.

Inga större arbeten vilka skulle medför kostnader är planerade för det kommande året.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 45 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 9 st samt antalet avgående medlemmar 4 st under räkenskapsåret.

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 50 medlemmar.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under april 2014. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 1 (0) bostadsrätt överlåts.

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 17 februari 2014 haft följande sammansättning:

Hans-Olov Möller	Ledamot	1)	Ordförande
Anders Harlin	Ledamot	1)	
Jan-Olof Sjöholm	Ledamot	1)	
Elisabet Lindberg	Ledamot		
Per Persson	Ledamot		
Hans-Gunnar Johansson	Suppleant	1)	
Hanna Hayran	Suppleant		
Pontus Chressman	Suppleant		
Lennart Nordenfelt	Suppleant		

1) utsedd av Garbo Försäkring AB

Styrelsen har efter föreningsstämma den 30 september 2014 haft följande sammansättning:

Elisabet Lindberg	Ledamot	Ordförande
Pontus Chressman	Ledamot	
David Leijbowizs	Ledamot	
Linn Larsson	Ledamot	
Tomas Andersson	Ledamot	
Lennart Nordenfelt	Suppleant	
Sayde Abduhlla	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Hans-Olov Möller, Anders Harlin, Jan-Olof Sjöholm och Hans-Gunnar Johansson, Per Persson och Hanna Hayran ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 6 (4) st protokollförda sammanträden. Under året har 1 (0) extra föreningsstämma hållits den 17 februari 2014, där fyllnadsval till styrelsen gjordes.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

*Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Ingela Andersson

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Valberedning*

Christer Chressman      Sammankallande  
Örjan Grape

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 februari 2013.

## Flerårsöversikt

*Ny god redovisningsred*

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningsred avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort 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. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgiften eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

	<u>2014 (9 mån)</u>
Resultat enligt resultaträkningen	-41 115
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	377 869
Resultat exkl. avskrivningar	336 754

	<u>2014 (9 mån)</u>
Nettoomsättning(tkr)	1 415
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-41
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr	36 766
Lån per m <sup>2</sup> boarea kr	11 096
Genomsnittlig skuldränta %	2,01-2,46
Fastighetens belåningsgrad %	30,20
Soliditet%	70

Genomsnittlig skuldränta definieras som genomsnittlig skuldränta enligt villkorsbilagor för fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten. Soliditet definieras som justerat eget kapital i % av balansomslutningen.

### **Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-41 115
<b>Totalt</b>	<b>-41 115</b>

Styrelsen föreslår att medlen behandlas enligt följande

Reservering till fond för yttre underhåll	-50 344
Balanseras i ny räkning	-91 459

<b>Totalt</b>	<b>-91 459</b>
---------------	----------------

#### *Föreningens ekonomiska ställning*

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Nettoomsättning	Not 1	1 415 354
Övriga rörelseintäkter	Not 2	247 584
		<b>1 662 938</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Driftkostnader	Not 3	-545 694
Övriga externa kostnader	Not 4	-101 049
Personalkostnader	Not 5	-19 800
Avskrivningar	Not 6	-377 869
		<b>-1 044 412</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>618 526</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>		
Ränteintäkter		204
Räntekostnader		-659 845
		<b>-659 641</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-41 115</b>

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet före slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 april 2014 t.o.m. den 31 december 2014.

---

Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 7	98 717 131	0
Pågående nyanläggningar	Not 7	0	67 500 000
		<b>98 717 131</b>	<b>67 500 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>98 717 131</b>	<b>67 500 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		350	0
Övriga fordringar	Not 8	600 638	506 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	30 868	0
		<b>631 856</b>	<b>506 707</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	519 753
		<b>0</b>	<b>519 753</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>631 856</b>	<b>1 026 460</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>99 348 987</b>	<b>68 526 460</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		69 140 000	2 520 000
		<b>69 140 000</b>	<b>2 520 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		-41 115	0
		<b>-41 115</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>69 098 885</b>	<b>2 520 000</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	29 583 000	0
Byggnadskreditiv		0	66 006 460
		<b>29 583 000</b>	<b>66 006 460</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	208 500	0
Leverantörsskulder		20 692	0
Skatteskulder		101 600	0
Övriga skulder		1 248	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	335 062	0
		<b>667 102</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 348 987</b>	<b>68 526 460</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar	Not 11	30 000 000	30 000 000

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året föreningen tillämpar BFNAR 2009:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### 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. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Anskaffningskostnaden för föreningens byggnader har därför beräknats utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som entreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

#### *Avskrivningsprincip*

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak) och att avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
-----------	--------

### Övrigt

#### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### *Anställda*

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

**NOTER**

<b>Not 1</b>	<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Årsavgifter	1 225 916	0
	Hyror parkering	93 402	0
	Bredbandsintäkter	64 903	0
	Vattenintäkter	31 134	0
	Övriga intäkter	101 615	0
		<b>1 415 354</b>	<b>0</b>
<b>Not 2</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Entreprenören enligt avtal	247 584	0
		<b>247 584</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	56 635	0
	Värme	116 908	0
	Vatten	34 993	0
	Sophämtning/renhållning	24 909	0
		<b>233 445</b>	<b>0</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	7 402	0
		<b>7 402</b>	<b>0</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	185 625	0
	Mattvätt/Hyrmattor	9 601	0
	Gård	687	0
	Serviceavtal	4 665	0
		<b>200 578</b>	<b>0</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Elinstallationer	2 669	0
		<b>2 669</b>	<b>0</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>101 600</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>545 694</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Tele och datakommunikation	47 024	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 000	0
	Föreningskostnader	480	0
	Styrelseomkostnader	270	0
	Förvaltningsarvode	43 500	0
	Administration	775	0
		<b>101 049</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	15 000	0
	Sociala kostnader	4 800	0
		<b>19 800</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	377 869	0
		<b>377 869</b>	<b>0</b>

Not 7	BYGGNADER OCH MARK/PÅGÅENDE NYANLÄGGNING	2014	2013
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärden	67 500 000	0
	Inköp/Aktiveringar	31 595 000	67 500 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 095 000</b>	<b>67 500 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-377 869	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-377 869</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>98 717 131</b>	<b>67 500 000</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 406 440	0
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	0
	Taxeringsvärde mark	6 000 000	3 600 000
		<b>25 400 000</b>	<b>3 600 000</b>
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2014	2013
	SBC Klientmedel	600 638	506 707
		<b>600 638</b>	<b>506 707</b>
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	835	0
	Upplupna vattenintäkter	23 505	0
	Upplupna bredbandsintäkter	6 528	0
		<b>30 868</b>	<b>0</b>

**Not 10** EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 520 000	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	000	27 656 000	0	0	0
Disposition av föregående års resultat	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	-41 115
 Belopp vid årets utgång	 <b>41 484 000</b>	 <b>27 656 000</b>	 <b>0</b>	 <b>0</b>	 <b>-41 115</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkorsänd ringsdag
Stadshypotek	2,01 %	9 798 500	0	2016-04-30
Stadshypotek	2,25 %	9 996 500	0	2017-04-30
Stadshypotek	2,46 %	9 996 500	0	2018-04-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 791 500</b>	<b>0</b>	
 Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		 -208 500	 0	
		<b>29 583 000</b>	<b>0</b>	

BYGGNADSKREDITIV

	2014-12-31	2013-12-31
Beviljad kredit	0	70 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	66 006 460

*ja*

**Not 12** UPPLUPNA KOSTNADER  
OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

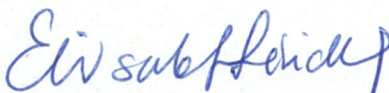
2014-12-31

2013-12-31

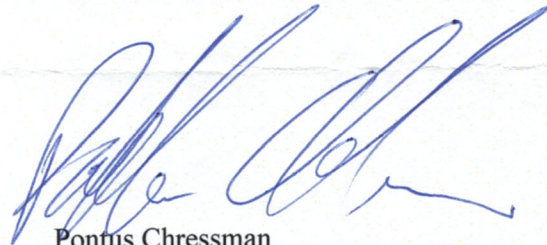
El	9 592	0
Värme	25 616	0
Extern revisor	37 500	0
Arvoden	15 000	0
Sociala avgifter	4 800	0
Ränta	70 470	0
Förutbetalda avgifter och hyror	172 084	0
	<b>335 062</b>	<b>0</b>

Styrelsens underskrifter

TULLINGE den 26 / mars 2015



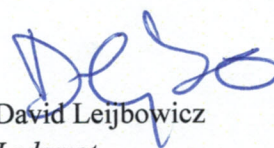
Elisabet Lindberg  
Ordförande



Pontus Chressman  
Ledamot



Linn Larsson  
Ledamot



David Lejbowicz  
Ledamot



Tomas Andersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 10 / 4 2015  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor