

Brf Baronessan
Org nr 769622-2350

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Styrelsen för Brf Baronessan får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2015 t.o.m. 31 december 2015, vilket är föreningens femte 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 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 7 november 2014 förvärvat fastigheten Gulsippan 5 i Örebro kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 10 mars 2015.

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 34 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 490 m².

Föreningen har genom Entreprenören en byggförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas cykelrum, fastighetsstäd samt rullstols- och barnvagnsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Gulsippan 1 (Brf Grevinnan), Gulsippan 6 (Brf Baronen) och Gulsippan 7 (Brf Greven). Gemensamhetsanläggning omfattar grönytor, gångtor, körytor, belysningsarmaturer, LOD-anläggning, garage, miljöbodar samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar.

Föreningen skall från övertagandet av gemensamhetsanläggningen svara för de på fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningen. Från tillträdesdagen till övertagandet svarar Entreprenören för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Föreningen ersätter Entreprenören mot ett arvode av 90 000 kr inklusive moms per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inklusive administration.

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 äsatts 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 äsättas 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, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 januari 2018.

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. 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 13 november 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 20 november 2014.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 736 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 27 189 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Nordea om 80 000 000 kr per den 31 december 2015, varav utnyttjad del är 77 577 196 kr, och har tecknat avtal med Nordea avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	96 550 000	Insatser	45 849 000
		Upplåtelseavgifter	21 851 000
		Lån	28 850 000
	<hr/>		<hr/>
	96 550 000		96 550 000

Ny god redovisningssed

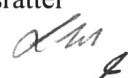
För räkenskapsår som påbörjades efter den 1 januari 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden klargjorde den 28 april 2014 att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt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

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under januari 2016.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har noll (noll) bostadsrätter överlåtits.



MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	46
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	56

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2015 haft följande sammansättning:

Lars-Eric Wilson	Ledamot	1)	Ordförande
Bengt Håkansson	Ledamot		
Sten Palmgren	Ledamot	1)	
Stig Källman	Ledamot		
Thomas Sundman	Ledamot		
Bengt Nilsson	Suppleant	1)	
Mats Leppänen	Suppleant		
Camilla Haglund	Suppleant		
Jan Kahlin	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit tre (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 9 juli 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

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



Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning

2

84 000 000

24 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

84 000 000

24 000 000

Summa anläggningstillgångar

84 000 000

24 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3

714 354

0

Summa kortfristiga fordringar

714 354

0

Kassa och bank

Kassa och Bank

35 199 240

80 000

Summa kassa och bank

35 199 240

80 000

Summa omsättningstillgångar

35 913 594

80 000

Summa tillgångar

119 913 594

24 080 000



Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

4

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 200 000

80 000

Summa bundet eget kapital

42 200 000

80 000

Summa eget kapital

42 200 000

80 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

77 577 196

24 000 000

Summa långfristiga skulder

77 577 196

24 000 000

Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

136 398

0

Summa kortfristiga skulder

136 398

0

Summa eget kapital och skulder

119 913 594

24 080 000

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning

28 850 000

0

Summa ställda säkerheter

28 850 000

0



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 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

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

Upplysningar till balansräkningen

Not 2 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	24 000 000	0
- Inköp	60 000 000	24 000 000
Utgående anskaffningsvärden	84 000 000	24 000 000
Redovisat värde	<u>84 000 000</u>	<u>24 000 000</u>

Not 3 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	3	0
Fordran Entreprenören	570 235	0
Klientmedelskonto SHB	144 116	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>714 354</u>	<u>0</u>






Not 4 Eget kapital


	Förskott och inbetalda	Upplåtelse- insatser	Fond för yttre avgifter	underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 000					0
Ökning av medlemsinsatser	42 120 000					0
Minskning av medlemsinsatser	0					0
Omklassificering	0					0
Disposition av föregående års resultat				0	0	0
Årets resultat					0	0
Belopp vid årets utgång	42 200 000		0	0	0	0

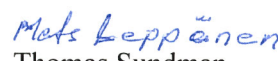
Örebro 2016 - 03 - 24

Brf Baronessan



Lars-Eric Wilson
Ordförande


Sten Palmgren
Ledamot


Bengt Håkansson
Ledamot



Mats Leppänen
Thomas Sundman
Ledamot




Stig Källman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 03 - 30.

Deloitte AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Baronessan Organisationsnummer 769622-2350

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Baronessan för året 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 våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Baronessans finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året 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 Baronessan för året 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.

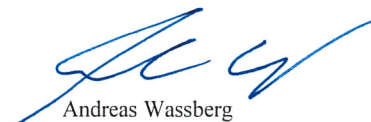
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 30 mars 2016
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor