

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf K2 Kista Torn

Org.nr 769626-8437

7

Styrelsen för Brf K2 Kista Torn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2015 t.o.m. 31 december 2015, vilket är föreningens andra 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 kalla 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 27 maj 2015 förvärvat tomträtten till Danmark 7 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Innehavet är inskrivet den 12 juni 2015. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 31 december 2022. 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 för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av ett flerbostadshus i 21 våningar, varav 15 våningar med totalt 96 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 6 843 m² och en lokal med en total lokalarea om ca 132 m². Enligt kostnadskalkylen kommer föreningen att disponera över 62 parkeringsplatser varav två är MC-platser och samtliga i garage. Garage ingår i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Danmark 6 (Brf Kista Torn). Gemensamhetsanläggningarna omfattar garage, gårds- och grönytor, entré och entrétorg, övernattnings- och styrelserum samt tekniska anordningar.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens tomträtt finns servitut avseende utrymningsväg och mobil sopsugsanläggning upplåtet i tomträtten Danmark 6 (Brf Kista Torn).

I föreningens tomträtt finns upplåtet servitut avseende källarförråd samt el- och fjärrvärmeledningar till förmån för tomträtten Danmark 6 (Brf Kista Torn).

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Stockholms kommun	kommunikationsytor	nej	57	2019-03-31
Madena Group AB	café	Ja	132	2024-08-31

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.

2

Föreningens skattemässiga status

Föreningen var vid ingången och utgången av räkenskapsåret 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 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 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 äsättas 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 och lokalarea 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 med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, serviceavtal sopsug, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 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.

Parkerings förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mobil Park om förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 juni 2018.

2

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Kostnadskalkyl

Styrelsen har upprättat kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Tillstånd att ta emot förskott erhölls av Bolagsverket den 24 februari 2014.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 4 juni 2015. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 9 juni 2015.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca 727 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 32 029 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SEB om 250 000 000 kr per den 31 december 2015, varav utnyttjad del är 213 442 890 kr, och avser att teckna avtal med SEB avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	295 250 000	Insatser	144 137 000
Likviditetsreserv	95 000	Upplåtelseavgifter	75 008 000
		Lån	<u>76 200 000</u>
	<u>295 345 000</u>		295 345 000

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 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 påbörjades under mars 2016. Vid årets slut var 95 (noll) bostadsrätter upplåtna. Under året har tio (noll) bostadsrätter överlåtits.

2

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	147
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	14
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	137

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2015 haft följande sammansättning:

Erik Barkman	Ledamot	1)	Ordförande
Åsa Lennmor	Ledamot	1)	(fr o m 2015-11-17)
Eva Bondelid Ager	Ledamot	1)	(t o m 2015-11-17)
Lennart Wirén	Ledamot	1)	
Gerhard Makowsky	Suppleant	1)	(fr o m 2015-11-17)
Åsa Lennmor	Suppleant	1)	(t o m 2015-11-17)

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit fyra (fem) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 november 2014.

Resultatdisposition

Anbudsgivaren har åtagit sig att svara för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de får uppbära alla intäkter fram till och med att föreningen tecknat ett totalentreprenadkontrakt, därmed finns inget resultat att disponera.

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

2

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

2

221 500 000

221 500 000

221 500 000

3

795 325

795 325

707 565

707 565

1 502 890

223 002 890

0

0

0

600

600

1 229 400

1 229 400

1 230 000

1 230 000

2

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not

4

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Summa bundet eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2015-12-31

2014-12-31

9 560 000

1 230 000

9 560 000

1 230 000

9 560 000

1 230 000

213 442 890

0

213 442 890

0

223 002 890

1 230 000

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter

76 200 000

76 200 000

0

0

12

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 hus kommer att uppföras 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.

Personal

Föreningen har, i likhet med föregående år, inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Upplysningar till balansräkningen

Not 2	Pågående nyanläggning	2015-12-31	2014-12-31
	Inköp	221 500 000	0
	Redovisat värde	221 500 000	0
	Taxeringsvärdets fördelning		
	Mark	15 800 000	0
	Byggnader	0	0
		15 800 000	0
Not 3	Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
	Fordran Entreprenör	795 325	600
		795 325	600
Not 4	Eget kapital	<u>Medlemsinsatser</u>	
		Förskott/ Inbetalda insatser	
	Belopp vid årets ingång	1 230 000	
	Ökning av medlemsinsatser	8 330 000	
	Belopp vid årets utgång	9 560 000	

2

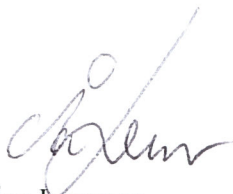
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnadskreditiv	2015-12-31	2014-12-31
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	250 000 000	0
	Nyttjad del av byggnadskreditiv	213 442 890	0

Kista den 15 juni 2016
Brf K2 Kista Torn



Erik Barkman
Ordförande



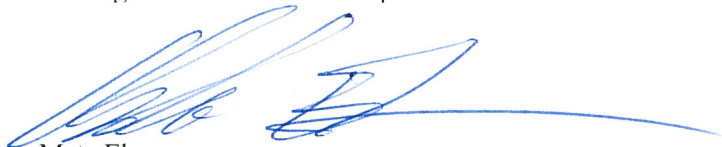
Åsa Lennmor
Ledamot



Lennart Wirén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn,
org. nr 769626-8437**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn för räkenskapsåret 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.

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 K2 Kista Torns finansiella ställning per den 31 december 2015 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 K2 Kista Torn för räkenskapsåret 2015.

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.

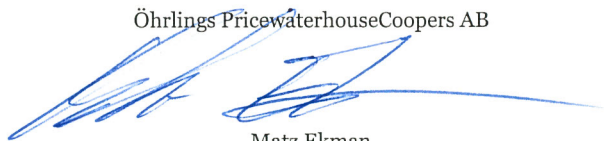
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kista den 30 juni 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor