

BRF ONYXEN

Org nr 769626-7009

ÅRSREDOVISNING

2015-01-01 – 2015-12-31

Styrelsen för Brf Onyxen 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 fastighet

Föreningen har den 9 juni 2014 förvärvat fastigheten Kolla 5:70 i Kungsbacka kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 2 december 2015.

Föreningen har tecknat totalentreprenadkontraktet med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i fyra våningar samt vindsvåning med totalt 52 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 976 m², och en lokal med en total lokalarea om ca. 50 m². Föreningen disponerar över 15 öppna parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Gemensamma utrymmen

Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i komplementbyggnad på gården. Elcentral/velrum, fläktrum och telerum finns i fastigheten, liksom fem hissar med entréer och trapphus. Barnvagns- och rullstolsförråd, städutrymme samt fastighetsförråd likaså..

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende rätt till dräneringsledning upplåtet på kommunal mark.



Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Linea Aspera Kliniken	service/vård	ja	50	2018-09-01

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

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras 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 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 uppförd och kommer att åsättas värdeår 2015. 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.

✓

60

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 7 oktober 2017.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 11 juni 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 12 juni 2014.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 677 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 31 529 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SEB banken om 145 000 000 kr per den 31 december 2015, varav utnyttjad del är 41 865 132 kr, och har tecknat avtal med SEB banken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet. Dessa utbetalades 15 januari 2016 och byggnadskreditivet avslutades i sin helhet den 28 januari 2016.

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Bank	Lånebelopp	Ränta enl. Eko. plan	Avtalad ränta	Bundet till
SEB	13 720 000	3,60 %	1,05 %	2018-01-28
SEB	13 720 000	3,90 %	1,56 %	2020-01-28
SEB	14 200 000	4,50 %	2,04 %	2022-01-28

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	167 000 000	Insatser	100 119 000
		Upplåtelseavgifter	25 241 000
		Lån	41 640 000
	167 000 000		167 000 000

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 skedde under perioden maj 2015 till oktober 2015. Slutbesked erhöles från kommunen den 18 december 2015.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juni 2015. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	76
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	81

Styrelsen har beslutat att ordinarie föreningsstämma kommer att hållas under april 2016.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 juni 2015 haft följande sammansättning:

Hans Carlsson	Ledamot	1)	Ordförande
Håkan Nilsson	Ledamot	1)	
Marie Sjölander	Ledamot		
Lennart Mårtenson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit ett 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 18 juni 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

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Pågående nyanläggning Not 2	167 000 000	107 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar	167 000 000	107 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	167 000 000	107 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 3	1 262 094	408 865
Summa kortfristiga fordringar	1 262 094	408 865
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	18 750	1 159 696
Summa kassa och bank	18 750	1 159 696
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 280 844	1 568 561
SUMMA TILLGÅNGAR	168 280 844	108 568 561



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 4		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 360 000	3 160 000
Summa bundet eget kapital		125 360 000	3 160 000
Fritt eget kapital			
SUMMA EGET KAPITAL		125 360 000	3 160 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv		41 865 132	105 397 936
Summa långfristiga skulder		41 865 132	105 397 936
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder	Not 5	790 758	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 6	264 954	10 625
Summa kortfristiga skulder		1 055 712	10 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 280 844	108 568 561
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		41 640 000	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

4

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.

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.

Not 2	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 000 000	0
	Nyanskaffningar	60 000 000	107 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	167 000 000	107 000 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	167 000 000	107 000 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 900 000	32 900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	0	0
	Taxeringsvärde mark	0	0
		0	0
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	0	0
	Lokaler	0	0
		0	0

Not 3	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Klientmedel hos SBC	1 262 094	0
	Fordran JM AB	0	408 865
		1 262 094	408 865

Not 4 EGET KAPITAL

Inbetalda insatser

Belopp vid årets ingång	3 160 000
Ökning av medlemsinsatser	122 200 000
Belopp vid årets utgång	125 360 000

Not 5	ÖVRIGA SKULDER	2015-12-31	2014-12-31
	Utgående moms	6 667	0
	Deposition	18 750	0
	Avräkning porto	3 835	0
	Skuld JM AB	761 506	0
		790 758	0

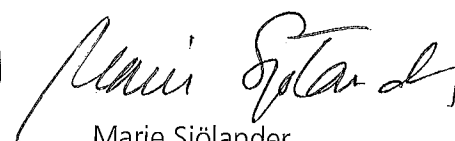
Not 6	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Revisorskostnader	10 625	10 625
	Förutbetalda avgifter/hyror	254 329	0
		264 954	10 625

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 11/5 2016
Bostadsrättsföreningen Onyxen


Hans Carlsson
Ordförande


Håkan Nilsson
Ledamot


Marie Sjölander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5-2016
Deloitte AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Onyxen Organisationsnummer 769626-7009

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Onyxen 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 mig 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 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 Onyxen 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 revisionssed i Sverige.

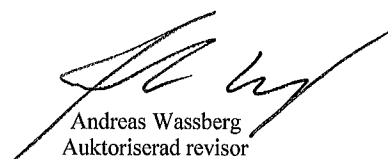
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 17 maj 2016
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor