

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Onyxen
Organisationsnummer 769626-7009

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Onyxen för år 2014.

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 2014 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 2014.

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.

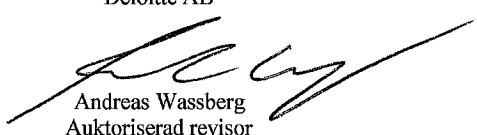
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 12/6 2015
Deloitte AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Onyxen

Styrelsen för Brf Onyxen 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. 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 del av fastigheten Kolla 5:13 i Kungsbacka kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av 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 kommer att disponera över 15 öppna parkeringsplatser.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

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

Gemensamma utrymmen

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

f te

Väsentliga servitut

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

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

| <u>Hyresgäst</u> | <u>Lokaltyp</u> | <u>Moms</u> | <u>Yta m²</u> | <u>Löptid t.o.m.</u> |
|------------------------------|---------------------|-------------|--------------------------|----------------------|
| <i>Linea Aspera Kliniken</i> | <i>service/vård</i> | ja | 50 | 2018-09-01 |

Föreningen kommer att bli 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.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen 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.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska 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.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen avser teckna 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 11 juni 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 12 juni 2014.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark är beräknad till 167 000 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 41 640 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 125 360 000 kr. 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.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar 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.

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SEB banken om 145 000 000 kr per den 31 december 2014, varav utnyttjad del är 105 397 935 kr, och har tecknat avtal med SEB banken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

| | | | |
|---------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Anskaffningskostnad | 167 000 000 | Lån | 41 640 000 |
| | | Insatser | 100 119 000 |
| | | Upplåtelseavgifter | <u>25 241 000</u> |
| | <u>167 000 000</u> | | 167 000 000 |

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed 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.

Föreningen har gjort stadgeändring till följd av de nya redovisningsreglerna.

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande utgifter 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 1 januari 2016.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under oktober 2015.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 4 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 72 st samt antalet avgående medlemmar 0 st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 76 (4) medlemmar.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas i slutet på juni månad 2015 för att sedan avslutas i början på oktober 2015. Vid årets slut var 46 (0) bostadsrätter upplåtna. Under året har 0 (0) bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2014 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 styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit 4 (1) 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

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt 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

TILLGÅNGAR **2014-12-31**

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Pågående nyanläggning Not 1 107 000 000

107 000 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **107 000 000**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Fordran JM AB 408 865

408 865

KASSA OCH BANK

Kassa och bank 1 159 696

1 159 696

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **1 568 561**

SUMMA TILLGÅNGAR **108 568 561**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER **2014-12-31**

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

| | | |
|-----------------|-------|-----------|
| Medlemsinsatser | Not 2 | 3 160 000 |
|-----------------|-------|-----------|

3 160 000

SUMMA EGET KAPITAL

3 160 000

LÅNGFRISTIGA SKULDER

| | |
|------------------|-------------|
| Byggnadskreditiv | 105 397 936 |
|------------------|-------------|

105 397 936

KORTFRISTIGA SKULDER

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Uppl kostnader och förutbet intäkter | 10 625 |
|--------------------------------------|--------|

10 625

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

108 568 561

Tilläggsupplysningar

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 inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

| Not 1 | PÅGÅENDE NYANLÄGGNING | 2014 |
|-------|--------------------------------|-------------|
| | | |
| | Ingående balans | 0 |
| | Inköp | 107 000 000 |
| | Utgående balans | 107 000 000 |
| | Taxeringsvärden byggnad | 0 |

Not 2 EGET KAPITAL

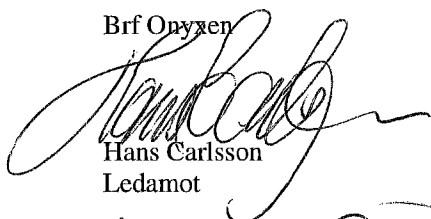
Medlemsinsatser

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ökning av medlemsinsatser | 3 160 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Belopp vid årets utgång | 3 160 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 16 / 6 2015

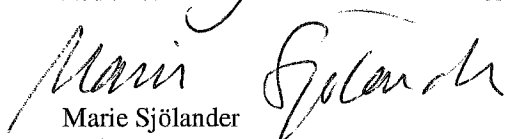
Brf Onyxen



Hans Carlsson
Ledamot

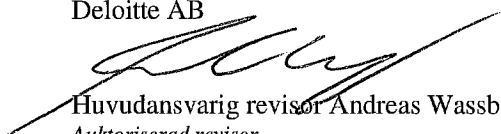


Håkan Nilsson
Ledamot



Marie Sjölander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 6 2015
Deloitte AB



Huvudansvarig revisor Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor