

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Östra Åkanten**  
**Organisationsnummer 769623-5253**

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Åkanten 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 Östra Åkanten 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.

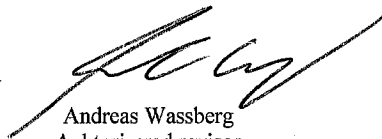
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 3 juni 2015  
Deloitte AB

  
Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

# Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Östra Åkanten

Org.nr 769623-5253

Styrelsen för Brf Östra Åkanten 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 12 mars 2014 förvärvat fastigheten Kviberg 741:188 i Göteborgs kommun. Förvärvet omfattade även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 30 september 2014.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 42 bostadsrättslägenheter, total boarea ca.3076 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera över 25 öppna parkeringsplatser samt fyra gäst- och handikapp platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

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

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns det en värmecentral för distribution av värme och varmvatten som är belägen i källaren. Elcentral/elrum i källare och fläktrum på vinden. Tre hissar och trapphus. Barnvagnsrum och rullstolsförråd i källaren.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:47 avseende gata, belysning och dagvatten. Fastigheten deltar även i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:48 avseende kommunikationsytor, parkeringsplatser, tomrör för optokabel, spillvattenledningar och sopsugsanläggning.

Föreningens fastighet äger andel i marksamfälligheten Kviberg s:11 avseende kommunikationsytor m m. Marksamfälligheten har i sin helhet upplåtits för nämnda gemensamhetsanläggningar.

Föreningen kommer också att delta i gemensamhetsanläggning avseende planteringar, belysning, dagvattenledningar och cykelrum tillsammans med övriga fastigheter inom kvarteret.

#### *Väsentliga servitut*

I föreningens fastighet finns upplåtet ledningsrätt till förmån för Göteborgs Energi Nät AB.



#### *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.

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 30 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.

#### **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.

#### **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 21 mars 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 25 mars 2014.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark är beräknad till 118 700 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 31 285 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 87 415 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 707 kr/m<sup>2</sup>.

##### *Fastighetslån*

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 100 000 000 kr per den 31 december 2014, varav utnyttjad del är 50 886 693 kr, och har tecknat avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

##### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

|                     |                    |                    |                    |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Anskaffningskostnad | 118 700 000        | Lån                | 31 825 000         |
|                     |                    | Insatser           | 57 000 000         |
|                     |                    | Upplåtelseavgifter | 30 415 000         |
|                     | <u>118 700 000</u> |                    | <u>118 700 000</u> |

✓

#### *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 medföra 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.

Vid stämman den 17 juni 2014 fattades ett första beslut om att ändra stadgarna till följd av de nya redovisningsreglerna. Ett andra och slutgiltigt beslut kommer att tas vid ordinarie föreningsstämma under 2015.

#### *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 juli 2015.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid räkenskapsårets början fyra medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 67 st. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 71 (4) medlemmar.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under oktober 2014. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 2 (0) bostadsrätter överlåtits.

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2014 haft följande sammansättning:

|               |           |    |            |
|---------------|-----------|----|------------|
| Birgitta Mägi | Ledamot   | 1) | Ordförande |
| Jonas Wedberg | Ledamot   | 1) |            |
| Berit Jonsson | Ledamot   |    |            |
| Hans Carlsson | Suppleant | 1) |            |

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit 3 (2) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

#### *Revisorer*

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Deloitte AB                    | Ordinarie |
| Huvudansvarig Andreas Wassberg |           |

#### *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 februari 2013.

✓

### **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.

*f*

**BALANSRÄKNING**

**2014-12-31**

**Not**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Pågående nyanläggningar

2 118 700 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

118 700 000

**Summa anläggningstillgångar**

118 700 000

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

924 310

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 39 856

**Summa kortfristiga fordringar**

964 166

**Kassa och bank**

6 430 769

**Summa omsättningstillgångar**

7 394 935

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**126 094 935**

✓

**BALANSRÄKNING**

**2014-12-31**

**Not**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

4

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

75 040 000

**Summa bundet kapital**

75 040 000

**Summa eget kapital**

75 040 000

**Långfristiga skulder**

Byggnadskreditiv

5

50 886 693

**Summa långfristiga skulder**

50 886 693

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

22 282

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

145 960

**Summa kortfristiga skulder**

168 242

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**126 094 935**

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar

31 285 000

31 285 000

f

[illegible]

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.

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.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

## Övrigt

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

|              |   |                   |
|--------------|---|-------------------|
| <b>Not 3</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2014-12-31</b> |
|              | Förutbet försäkringspremier                         | 8 488             |
|              | Övr förutbet kostn o uppl intäkter                  | 31 368            |
|              |   | <hr/> 39 856      |

|              |   |                           |
|--------------|---|---------------------------|
| <b>Not 4</b> | <b>Eget kapital</b>                           |                           |
|              |   | <b>Inbetalda insatser</b> |
|              | Belopp vid årets ingång                       | 0                         |
|              | Årets inbetalda insatser & upplåtelseavgifter | 75 040 000                |
|              | Belopp vid årets utgång                       | 75 040 000                |



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

**Not 5 Byggnadskreditiv 2014-12-31**

|  |             |
|--|-------------|
| Beviljat byggnadskreditiv uppgår till: | 100 000 000 |
| Varav utnyttjad del:                   | 55 886 693  |

**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2014-12-31**

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Förutbetalda hyror & avgifter | 135 960 |
| Revision                      | 10 000  |
|                               | <hr/>   |
|                               | 145 960 |

*Göteborg*  
Stockholm den 29 maj 2015

Brf Östra Åkanten

*Birgitta Mägi*  
Birgitta Mägi  
Ordförande

*Jonas Wedberg*  
Jonas Wedberg  
Ledamot

*Berit Jonsson*  
Berit Jonsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/6 . 2015

Deloitte AB

*Andreas Wassberg*  
Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor