

# Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Kajen 5

Org.nr 769621-9224

*R*

Styrelsen för Brf Kajen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2014 t.o.m. 31 december 2014, vilket är föreningens fjärde 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 intresse 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 upplåtelse. 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 inhämtat anbud från JM AB (Anbudsgivaren) att på totalentreprenad uppföra föreningens hus. Föreningen avser att teckna avtal med Anbudsgivaren för förvärv av fastighet samt uppförande av föreningens hus. En förutsättning för anbudets giltighet är att det till 16 juni 2014 finns 30 tecknade förhandsavtal eller det lägre antal Anbudsgivaren kan komma att besluta som erforderligt. Anbudsgivaren har fattat beslut om att erforderligt antal förhandsbokningar för anbudets giltighet har uppnåtts och har den 16 juni 2014 lämnat besked om att anbudet gäller.

Avsikten är att på föreningens fastighet uppföra ett flerbostadshus med totalt 193 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 15 679 m<sup>2</sup> och uthyrningslokaler med en total lokalaria om ca. 317 m<sup>2</sup>. Enligt kostnadskalkylen kommer föreningen att disponera över 135 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden vara försäkrad genom Anbudsgivarens försorg. Föreningen kommer genom Anbudsgivaren att ha en byggförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

JM AB har under året bekräftat att anbudet gäller då tillräckligt antal förhandsavtal har tecknats.

#### Föreningens ekonomi

##### Kostnadskalkyl

Styrelsen har upprättat kostnadskalkyl för föreningens kommande verksamhet. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 11 november 2014.

Byggnadens anskaffningskostnad inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 1 115 059 000 kr vilket planeras finansieras genom lån om 170 050 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 945 009 000 kr. Enligt kostnadskalkylen beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 684 kr/m<sup>2</sup> och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 60 272 kr/m<sup>2</sup>.

##### Avräkning mot Anbudsgivaren

Avräkning mot Anbudsgivaren kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt kommande totalentreprenadkontrakt. Avräkning beräknas ske under 2017.

2

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början fyra medlemmar. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen samma fyra medlemmar.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under december 2016. Vid årets slut var 169 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2014 haft följande sammansättning:

Lennart Wirén	Ledamot	1)	Ordförande
Ann-Charlotte Eriksson Skyttmo	Ledamot		
Jan Granmar	Ledamot	1)	
Erik Barkman	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit fyra (ett) st protokollförda sammanträden. Under året har ingen (en) extra föreningsstämma hållits.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 juni 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

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



## 2014-12-31

## TILLGÅNGAR

## 212

## 14 759 788

14 760 000

**14 760 000**

2

**BALANSRÄKNING**

**2014-12-31**

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

2

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

14 760 000

**Summa bundet eget kapital**

14 760 000

**Summa eget kapital**

14 760 000

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**14 760 000** 7

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad 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.

### *Omsättningstillgångar*

#### *Fordringar*

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

### Upplysningar till balansräkningen

#### Not 1 Övriga fordringar

2014-12-31

Fordringar entreprenör	212
	<hr/> 212

#### Not 2 Eget kapital

	Förskott/inbetalda Insatser	Upplåtelse Fond för yttre avgifter underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång				
Inbetalda förskott	14 760 000			
Belopp vid årets utgång	14 760 000			

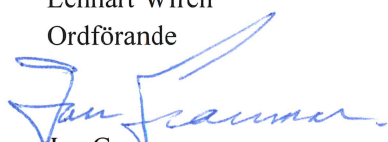
Stockholm 2015-03-10



Lennart Wirén  
Ordförande



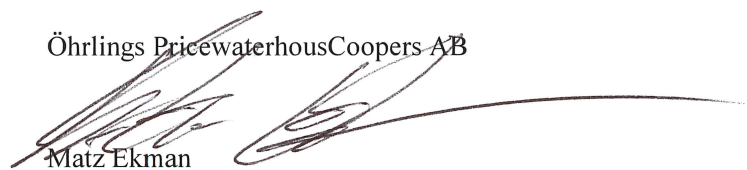
Ann-Charlotte Eriksson Skyttmä  
Ledamot



Jan Granmar  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3 - 2015.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Kajen 5,  
org. nr 769621-9224**

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajen 5 för räkenskapsåret 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.

#### *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 Kajen 5s finansiella ställning per den 31 december 2014 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 Kajen 5 för räkenskapsåret 2014.

#### *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.

Stockholm den 26 mars 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Matz Ekman  
Auktoriserad revisor