

# Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Kajen 5

Org.nr 769621-9224



Styrelsen för brf Kajen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2015 t.o.m. 31 december 2015, vilket är föreningens femte 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 25 februari 2016 förvärvat fastigheten Lagringen 1 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 11 mars 2016.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av ett lamellhus innehållandes 7 st. trapphus runt gemensam gård. Ett av trapphusen innehåller 24 plan, övriga har 8 plan. Källarplanet inrymmer lokaler för uthyrning samt allmänna utrymmen och teknikutrymmen. Totalt byggs 193 bostadsrättslägenheter med total boarea ca. 15 679 m<sup>2</sup>, och två lokaler med en total lokalarea om ca. 317 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera över 135 garageplatser i externt bergungarage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

#### **Gemensamma utrymmen**

I fastigheten kommer det att finnas styrelserum för styrelsens arbete samt lägenhetsförråd och tre extra förråd för uthyrning. I fastigheten kommer det även att finnas utrymme för källsortering, cykelrum, städrum samt fastighets- respektive trapphusförråd för rullstolar och barnvagnar. Utöver detta kommer det att finnas hiss, undercentral för fjärrvärme, elcentral samt fläkttrum.

#### **Gemensamhetsanläggning**

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA 1 gemensam gata Årgångsgatan samt GA 2 gemensam gata Ekfatsgatan tillsammans med andra fastigheter i området. Andelstal för gemensamhetsanläggningarna är ännu inte fastställda. Gemensamhetsanläggningarna kan komma att förvaltas genom samfällighetsförening. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgänglig i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerad debiteras en särskild ersättning om 40 000 kronor inklusive moms per år avseende drift, underhåll och administration av gemensamhetsanläggning Årgångsgatan, samt 40 000 kr inklusive moms avseende gemensamhetsanläggningen Ekfatsgatan, i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

#### **Väsentliga servitut**

Servitut för anläggning och underhåll av allmän gata och gatunät till förmån för Stockholm Stad, belastar den till allmän gata angriäsande byggnadskonstruktionen inom Lagringen 1.

12

Servitut för anläggning samt framtida underhåll av infylligande kajanläggning dragstad till förmån för Stockholm Stad, belastar den till kajkonstruktionen angränsande byggnadskonstruktionen inom Lagringen 1.

Servitutsrätt för grundpälars samt påfundament till förmån för Lagringen 1, belastande Stockholm Stad.

Nyttjanderätt för dagvattenledning, dräneringsledning och rensbunnar till förmån för Lagringen 1, belastande Stockholm Stad.

Servitutsrätt till förmån för Stockholm Stad, belastande Lagringen 1, att nyttja husfasader för infästning av bärlinor och kraftkabler till gatubelysningsanläggningen liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen samt att anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar.

#### *Föreningens lokaler*

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m	Löpid t.o.m.
Petra Kindlund AB	Kontor	ja	64	2019-12-31
Svenska Kyrkan	Församlingsverksamhet	ja	253	2026-12-30

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

#### *Föreningens skattemässiga status*

Föreningen var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äktas bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämställs 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 förvärvat 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/fastighetskatt*

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetskatt avseende lokaler t.o.m. avräknings tidpunkten.

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 fastighetskatt fr.o.m. avräknings tidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

7



### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokaler 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, snöjöning, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 96 000 kronor per år.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

### **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 24 september 2015. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 11 november 2014.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 681 kr/m<sup>2</sup> och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 60 272 kr/m<sup>2</sup>.

##### *Fastighetslån*

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 455 000 000 kr per den 31 december 2015, varav utnyttjad del är 456 035 366 kr, och avser att tecknat avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

#### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	1 114 880 000	Insatser	557 890 000
Likviditetsreserv	179 000	Upplåtelseavgifter	387 119 000
		Lån	170 050 000
	<u>1 115 059 000</u>		<u>1 115 059 000</u>

#### *My 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 inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 ft.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 31 mars 2017.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under januari 2017.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjas i april 2016. Vid årets slut var 189 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal. Vid årets slut var 3 bostadsrätter upplåtna.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	8

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

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2015 haft följande sammansättning:

Lennart Wirén	Ledamot	Ordförande
Ann-Charlott Eriksson Skjytmo	Ledamot	
Erik Barkman	Ledamot från och med 2015-11-17, var suppleant dessförinnan	
Eva Bondelid Ager	Ledamot, till och med 2015-11-17	
Göran Olsson	Suppleant, från och med 2015-11-17.	

Samtliga i styrelsen är utsedd av Gar-Bo Försäkring AB.

På ordinarie föreningsstämma avgick Jan Granmar som ledamot

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

Styrelsen har hållit två (fem) st protokollfödda sammanträden. Under året har ingen (ingen) 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**

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.

*Handwritten mark*

## BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående nyanläggning	2	471 000 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		471 000 000	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		471 000 000	0
<b>Omsättningsstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	3	3 932 841	212
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		3 932 841	212
<b>Kassa och bank</b>		2 525	14 759 788
<b>Summa omsättningsstillgångar</b>		3 935 366	14 760 000
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		474 935 366	14 760 000

## BALANSRÄKNING

2015-12-31

2014-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

#### Eget kapital

4

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

#### Summa bundet eget kapital

#### Summa eget kapital

#### Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

#### Summa långfristiga skulder

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

474 935 366

14 760 000

18 900 000

14 760 000

18 900 000

14 760 000

18 900 000

14 760 000

5 456 035 366

0

456 035 366

0

12



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad 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 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

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Pågående nyanläggning	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Inköp	471 000 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	471 000 000	0
	Utgående redovisat värde	471 000 000	0
Not 3	Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
	Fordran Entreprenör	3 932 841	212
	Summa övriga fordringar	3 932 841	212



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 4 Eget kapital

<u>Medlemsinsatser</u>	
<u>Förskott &amp; inbetalda</u>	
<u>insatser</u>	
Belopp vid årets ingång	14 760 000
Ökning av insatskapital	4 140 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 900 000</b>

### Not 5 Byggnadskreditiv

Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:

2015-12-31 455 000 000

2014-12-31

0

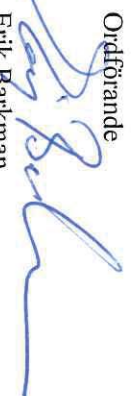
Varav nyttjad del: 456 035 366 kr

Stockholm 2016-06-30  
Brf Kajen 5

  
Lehnart Wirén

  
Ann-Charlotte Eriksson Skyttmo  
Ledamot

Ordförande

  
Erik Barkman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/9- 2016. Den avviker från standardutformning.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mats 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 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.

##### *Revisorerernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt Internationell 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 granskningståtgärder 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 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

Uöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kajen 5 för räkenskapsåret 2015.

##### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

##### *Revisorerernas 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 uöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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.

##### *Uttalande*

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

##### *Anmärkning*

Utan att det påverkar vårt uttalande vill vi anmärka på att årsredovisningen inte har överlämnats till oss för revision inom lagstadgad tid. Detta har medfört att vi inte har kunnat avsluta vår revision i sådan tid att föreningsstämma har kunnat hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 5 september 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Mats Ekman  
Auktoriserad revisor