

Årsredovisning
för
Brf Uppsala Entré

769625-6218

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Uppsala Entré får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 287 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-05-25.

Föreningens fastighet Fålhagen 70:2 är under uppförande och är belägen i Uppsala kommun.

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie	Bo Wolwan Håkan Johansson Per Envall Veronica Blom	Ordf. avgick våren 2016 ersätter Per Envall
-----------	---	---

Suppleanter	Anders Stenman
-------------	----------------

Revisorer	
Ordinarie	KPMG

Suppleant	KPMG
-----------	------

Arvode till styrelsen

Inget arvode har betalats till styrelsen. Kostnaden för styrelsens arbete ingår i kontraktssumman för uppdraget och erlägges av Skanska Sverige AB.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret avhållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Boservice.

Städavtal har tecknats med Sinnesfrid städ.

Fastighet

Värdeår är ännu inte åsatt. Taxeringsvärde är ännu inte fastställt, men har beräknats till 284 600 000 kronor, varav 228 000 000 kronor för bostäder och resterande 56 600 000 kronor för lokaler.

Fastigheten är under byggnationsfasen försäkrad genom av Skanska Sverige AB tecknad allriskförsäkring till fullvärde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår

ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Information om verksamheten

Byggnationen av föreningens hus har skett i tre etapper. Den första etappen tecknade uppdragsavtal för entreprenaden med Skanska Sverige AB per den 19 juni 2013. Uppdraget omfattade uppförande av 49 bostadsrätter, tre lokaler för uthyrning samt 38 parkeringsplatser i garage.

Tilläggsavtal till uppdragsavtalet tecknades per den 13 december 2013 gällande utökning av projektet med 32 bostadsrätter, två lokaler samt 22 parkeringsplatser i garage (etapp 2).

Föreningen förvärvade ytterligare ett område av Fålhagen 70:2 i samband med tecknandet av tillägget till uppdragsavtalet. Etapp tre påbörjades under 2014 och omfattar ytterligare 35 bostadsrätter, två lokaler och 33 parkeringsplatser i garage.

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Första inflyttningen ägde rum under december 2014 och därefter har det skett inflyttningar februari, mars, maj och juni 2015.

Enligt uppdragsavtalet svarar Skanska Sverige AB, efter avräkningsdagen, för årsavgifter och driftskostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Dessutom svarar entreprenören för eventuellt uteblivna ränteutgifter för ej erlagda insatser, som belöper på lägenheter som vid färdigställandet ej tillträtts. Eventuella lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt senast sex månader efter entreprenadtidens utgång skall förvärfas av entreprenören Skanska Sverige AB.

Byggnadsförsäkring för sju byggnader på föreningens fastighet, Uppsala Fålhagen 70:2, har utfärdats av HDI-Gerling.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Per idag, 2016-04-21, är 111 st av föreningens 116 st bostadsrätter sålda.

De sista tillträdena i föreningen är beräknade att ske augusti och september år 2016.

Ekonomi

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget m.m. är 740 007 055 kronor, varav 250 000 kronor i likviditetsreserv. Slutlig anskaffningskostnad kommer att redovisas när projektet är klart.

Föreningen har under år 2014 terminsäkrat lån och de har under året utbetalats. Idag har föreningen bundna lån om totalt 106 012 500 kr hos Stadshypotek (se not 5).

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningsdagen. Vid avräkningsdagen sker en slutlig reglering av entreprenaden. Avräkningsdagen sker efter godkänd slutbesiktning och planerad slutavräkningsdag för föreningen är 1 oktober 2016.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 61 medlemmar, avgående 18 och tillkommande 116, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 159 vid årets slut.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pansättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning. Dock ej pantsättningar i samband med upplåtelse.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Förslag till resultatdisposition

Något resultat för föreningsstämman att ta ställning till föreligger ej.
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Summa rörelseintäkter		0	0
Rörelsekostnader			
Summa rörelsekostnader		0	0
Årets resultat		0	0

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	713 360 990	623 890 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		93 919	16 433
Övriga fordringar	3	17 963 753	65 766 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 983	0
Summa kortfristiga fordringar		18 140 655	65 782 760
Summa omsättningstillgångar		18 140 655	65 782 760
SUMMA TILLGÅNGAR		731 501 645	689 672 760

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		316 654 105	61 221 655
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	333 523 991	435 396 541
Övriga skulder		76 765 000	180 265 000
Summa långfristiga skulder		410 288 991	615 661 541
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 663	0
Övriga skulder	6	3 700 000	12 750 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	856 886	39 048
Summa kortfristiga skulder		4 558 549	12 789 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		731 501 645	689 672 760
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		106 012 500	58 237 500
Summa ställda säkerheter		106 012 500	58 237 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Föreningens fastighet är under uppförande.

Not 2 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	391 625 000	104 875 000
Nyanskaffningar byggnad	89 470 990	286 750 000
Ingående anskaffningsvärde mark	232 265 000	85 000 000
Nyanskaffningar mark	0	147 265 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	713 360 990	623 890 000
Utgående redovisat värde	713 360 990	623 890 000

Fastigheten är under uppförande, inget taxeringsvärde är fastställt.

Not 3 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	57	0
Momsfordran	463 101	0
Avräkningskonto Skanska	9 351 256	7 195 563
Redovisningsmedel Skanska	5 454 105	58 521 655
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 695 234	49 109
	17 963 753	65 766 327

Not 4 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 221 655	
Ökning av insatskapital	255 432 450	
Årets resultat		0
Belopp vid årets utgång	316 654 105	0

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	3,04	2017-04-30	19 412 500	0
Stadshypotek	3,29	2018-04-30	19 412 500	0
Stadshypotek	3,78	2020-04-30	19 412 500	0
Stadshypotek	3,23	2017-09-01	15 925 000	0
Stadshypotek	3,48	2018-09-01	15 925 000	0
Stadshypotek	3,94	2020-09-01	15 925 000	0
Byggnadskreditiv i Handelsbanken			227 511 491	435 396 541
			333 523 991	435 396 541


Not 6 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	0	516
Skuld till Skanska för lyft nr 30	3 700 000	12 750 000
	3 700 000	12 750 516


Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	468 435	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	388 451	39 048
	856 886	39 048

Uppsala 27/4 2016


Bo Wolwan


Håkan Johansson


Veronica Blom

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2016

KPMG


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Uppsala Entré, org. nr 769625-6218

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uppsala Entré 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 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 Brf Uppsala Entrés finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och 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 Uppsala Entré 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadger.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 maj 2016

KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor