

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kronhjulet
Organisationsnummer 769622-5544

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kronhjulet 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 Kronhjulet 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.

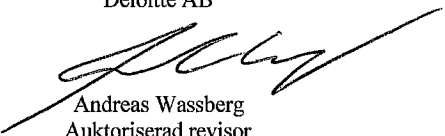
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 18/6 2015
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Kronhjulet

Org.nr 769622-5544

Styrelsen för Brf Kronhjulet 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 5 maj 2014 förvärvat fastigheten del av fastigheten Sannegården 7:11 i Göteborgs kommun. Förvärvet omfattade även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i sex våningar med totalt 77 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 5038 m², och en lokal med en total lokalarea om ca. 69 m². Föreningen disponerar över 42 parkeringsplatser varav 41 i garage.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg. Föreningen har genom Entreprenören en byggsäkerhetsförsäkring och en byggfelsförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas undercentral för distribution av fjärrvärme och varmvatten, elcentral/elrum, fläktrum och telerum. Tre hissar och trapphus. Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggningen Sannegården GA:10 avseende sopsug, vilken förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening. Andelstal kommer att sättas utifrån kvm BTA ovan mark och beslutas i kommande anläggningsförrättning.

Föreningens fastighet kommer också att delta i gemensamhetsanläggning avseende körytor och portar i garage tillsammans med fastigheten Sannegården 7:10.

Föreningens fastighet kommer vidare att delta i gemensamhetsanläggning avseende vatten, vattenledningar, spill- och dagvattenledningar samt eventuellt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen för framtida drift och underhåll kommer fastställas för deltagande fastigheter vid kommande anläggningsförrättning.



Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras en särskild ersättning om 100 000 kronor per år i enlighet med paragraf angående gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende spillvattenledning till förmån för fastigheten Göteborg Röddjan 727:38.

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende rätt att anlägga, bibehålla och underhålla 33 st parkeringsplatser, tillika rätt att använda erforderliga körytor för in- och utfart till förmån för fastigheten Sannegården 7:9. Servitutet kommer delvis att upphävas och ändras till att endast avse sju parkeringsplatser inom fastigheten Sannegården 7:5.

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende rätt att gräva upp marken för åtkomst till garagetaket, som ligger under föreningens fastighets gård och uteplatser, till förmån för fastigheten Sannegården 7:10.

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende rätt att använda utrymmet ovanför 3D-utrymmet som skyddszon för garage till förmån för fastigheten Sannegården 7:10. Skyddszonen sträcker sig upp till markytan från gränsen för 3D-utrymmet.

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende rätt att anlägga, se till, bibehålla, underhålla och förnya dräneringsledning mellan punkt A och B till förmån för fastigheten 7:10.

Föreningens lokaler

Inga lokalhyreskontrakt har ännu tecknats.

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2016. 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.

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 14 maj 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 21 maj 2014.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark är beräknad till 234 000 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 52 125 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 181 875 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca 644 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 36 100 kr/m².

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 inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Swedbank om 200 000 000 kr per den 31 december 2014, varav utnyttjad del är 100 052 653 kr, och har tecknat avtal med Swedbank avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	234 000 000	Lån	52 125 000
		Insatser	84 840 000
		Upplåtelseavgifter	97 035 000
	<u>234 000 000</u>		<u>234 000 000</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.

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 april 2016.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under januari 2016.

4

BALANSRÄKNING

2014-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar

2 104 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

104 000 000

Summa anläggningstillgångar

104 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkning JM

1 055 869

Summa kortfristiga fordringar

1 055 869

Kassa och bank

1 588 034

Summa omsättningstillgångar

2 643 903

SUMMA TILLGÅNGAR

106 643 903

BALANSRÄKNING

2014-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

3

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 580 000

Summa bundet eget kapital

6 580 000

Summa eget kapital

6 580 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

100 052 653

Summa långfristiga skulder

100 052 653

Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4

11 250

Summa kortfristiga skulder

11 250

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

106 643 903

Ställda säkerheter

Inga

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

Fastighetsinteckningar

0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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:

Byggnad 120 år

Övrigt

Anställda

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

Not 2 Pågående nyanläggningar 2014-12-31

Inköp	104 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 000 000
Utgående redovisat värde	104 000 000

Not 3 Eget kapital

	Inbetalda insatser
Belopp vid årets ingång	0
Årets inbetalda insatser	6 580 000
Belopp vid årets utgång	6 580 000



Not 4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014-12-31

Avräkning JM

11 250

11 250

Stockholm den 16/6 2015
Brf Kronhjulet

Lars Boberg
Ordförande

Anders Bergström
Ledamot

Bengt Gabriell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/6 . 2015

Deloitte AB

Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor