

Årsredovisning för
Brf Förstäven i Västerås
769625-9006

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	7
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

MSTH



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Förstäven i Västerås, 769625-9006, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2013-01-31 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2013-02-15, föreningens stadgar registrerades 2013-02-15. Nya stadgar och nytt registreringsbevis registrerades och utfärdades 2014-09-08. Ekonomisk plan registrerades 2014-03-25. Nytt registreringsbevis utfärdades 2015-07-07.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Västerås Skotet 2 2013-08-30. Fastigheten består av en byggnad med 59 lgh, 2 lokaler samt 54 garageplatser och 5 utvändiga biluppställningsplatser. Total BOA ca 5231 m² och total LOA 275 m². Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2013-09-27. Av bostadsrättsföreningens 59 lägenheter var 59 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram till 2016-05-01.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa. Lokaler som på avräkningsdagen saknar hyresgäster är Entreprenören skyldig att hyra. Entreprenörens skyldighet att hyra outhyrda lokaler skall gälla i två år från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning och hyran skall uppgå till den i ekonomiska planen beräknade årshyran.

Gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen kommer eventuellt att ingå i en gemensamhetsanläggning med bostadsrättsföreningen Förstäven 2 i Västerås avseende garage, biluppställningsplatser, innergård, gata och vatten. Bostadsrättsföreningen andel kommer att beräknas vid en framtida förrättning.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2015-01-01 - 2015-12-31:

Rune Söderberg	Ordförande
Lars-Olov Bogren	Ledamot
Lars Sannö	Ledamot
Johnny Anderssoon	Suppleant
Krister Nilsson	Suppleant

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna alternativt en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna. Styrelsen har under 2015 haft 5 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2015-05-22.

Under räkenskapsåret 2015 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB. Föreningen har tecknat avtal med Peab Bostad AB för 2016 fram till 2017.

Årsavgifter

Årsavgiften för 2016 kommer att lämnas oförändrad.

MSH


Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 102 medlemmar varav 5 från den externa styrelsen. Under året har 6 bostadslägenhet överlåtits, 7 medlemmar har utträtt och 8 medlemmar har beviljats medlemskap.

Flerårsöversikt

	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 030 424	-	-
Balansomslutning	219 057 484	185 164 241	62 993 431
Resultat efter finansiella poster	108 759	-	-
Soliditet, %	72	-	-

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	108 759
Att disponera	108 759

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	41 295
Balans i ny räkning	67 464
Att disponera i ny räkning	108 759

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB stod för alla kostnader och erhöll alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2015-09-30.

MSH 



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 030 424	-
Summa rörelseintäkter		1 030 424	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2,3	-293 241	-
Avskrivningar		-347 569	-
Summa rörelsekostnader		-640 810	-
Rörelseresultat		389 614	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	-
Räntekostnader		-280 857	-
Summa finansiella poster		-280 855	-
Resultat efter finansiella poster		108 759	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		108 759	-
Skatter			
Årets resultat		108 759	-

MSH 



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	217 130 431	184 608 621
Summa materiella anläggningstillgångar		217 130 431	184 608 621
Summa anläggningstillgångar		217 130 431	184 608 621
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	1 034 624	211 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	27 316	-
Summa kortfristiga fordringar		1 061 940	211 004
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		865 113	344 616
Summa kassa och bank		865 113	344 616
Summa omsättningstillgångar		1 927 053	555 620
SUMMA TILLGÅNGAR		219 057 484	185 164 241

MST

Car My

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		94 158 000	-
Upplåtelseavgifter		62 912 000	-
Summa bundet eget kapital		157 070 000	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		108 759	-
Summa fritt eget kapital		108 759	-
Summa eget kapital		157 178 759	-
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	60 346 187	-
Summa långfristiga skulder		60 346 187	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	41 380	161 916 306
Leverantörsskulder		61 831	20 273 832
Övriga skulder	9	10 677	2 959 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 418 650	14 238
Summa kortfristiga skulder		1 532 538	185 164 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		219 057 484	185 164 241

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	60 408 000	-
Summa ställda säkerheter	60 408 000	-

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	inga	inga
----------------------------	------	------

MSH

Ca May

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BRNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

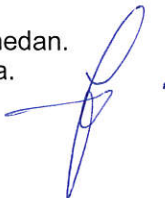
Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

MSH 



Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	823 902	-
Hysesintäkt lokaler moms fria	39 311	-
Fastighetsskatt lokal	3 396	-
Intäkter föreningslokal	7 200	-
P-plats	5 250	-
Garage	145 800	-
Överlåtelseavgifter	5 565	-
Summa	1 030 424	-

Peab Bostad AB erhöll samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-09-30.

Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	47 877	-
Reparationer	3 326	-
Förbrukningsinventarier	3 260	-
El	772	-
Värme	115 707	-
Vatten och avlopp	19 275	-
Sophämtning	23 015	-
Försäkring	9 176	-
Digital-TV/Bredband/Telefoni	44 491	-
Vinterunderhåll	6 875	-
Revision	4 531	-
Ekonomisk förvaltning	14 750	-
Bankavgift	186	-
Summa	293 241	-

Peab Bostad AB stod för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-09-30.

Not 3 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Peab Bostad AB står för den externa styrelsens arvode. Beloppet bokförs som en fordran på Peab Bostad AB och regleras successivt vid slutregleringar mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad AB. 2015 års arvode inkl. moms uppgår till 117 769 kr, föregående års arvode var 51 057 kr.



Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	184 608 621	62 345 000
-Nyanskaffningar	32 869 379	122 263 621
	217 478 000	184 608 621
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-347 569	-
Redovisat värde vid årets slut	217 130 431	184 608 621
Varav byggnader	166 485 431	133 963 621
Varav mark	50 645 000	50 645 000
Summa	217 130 431	184 608 621

Fastighetsbeteckning Västerås Skotet 2

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 74 441 000kr

Taxeringsvärde byggnader	53 000 000	-
Taxeringsvärde mark	21 440 000	21 440 000
Summa	74 440 000	21 440 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 217 478 000 kr.

Not 5 Övriga fordringar

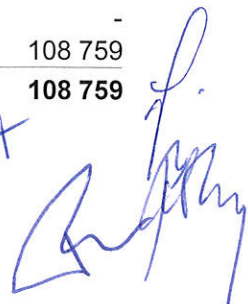
	2015-12-31	2014-12-31
Fordran medlemmar	692 916	-
Skattekonto	2	-
Fordran Peab Bostad AB	341 706	211 004
Summa	1 034 624	211 004

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Folksam sakförsäkring	25 446	-
Bostadsrätterna	1 120	-
Swedbank AB	750	-
Summa	27 316	-

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-	-	-	-	-
Disposition enl. stämman	-	-	-	-	-
Förändring insatser	94 158 000	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	62 912 000	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	108 759
Summa	94 158 000	62 912 000	-	-	108 759

MSH


Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Vilkorsdag	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank		Byggnadskreditiv	-	119 517 880
Swedbank		Byggnadskreditiv	-	42 398 426
Swedbank Hypotek AB	1,340	16-06-17	19 993 235	-
Swedbank Hypotek AB	1,750	18-06-18	19 993 235	-
Swedbank Hypotek AB	2,300	20-06-17	20 401 097	41
Summa			60 387 567	161 916 347
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	41 380	165 520	-	206 900
Skulder till kreditinstitut	-	-	60 180 667	60 180 667
Summa	41 380	165 520	60 180 667	60 387 567

Not 9 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Skuld till övrigt	-	2 950 000
Utgående moms	10 677	-
Källskatt	-	7 512
Sociala avgifter	-	2 353
Summa	10 677	2 959 865

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Motkonto medlemsavgifter	1 032 969	-
Fastighetsskötsel	1 663	-
Revisionsarvode	18 125	14 238
Upplupen ränta	9 057	-
El	255	-
Värme	49 264	-
Vatten och avlopp	8 806	-
Beräknad fastighetsskatt 2015	297 760	-
Bankavgift	751	-
Summa	1 418 650	14 238

MSH

phg

Underskrifter

Västerås 2016-04-11



Rune Söderberg

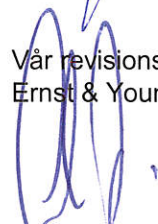


Lars-Olov Bogren



Lars Sannö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-25
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Förstaven i Västerås, org.nr 769625-9006

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Förstaven i Västerås för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 föreningens 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Förstaven i Västerås för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25/4 2016
Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor