

Årsredovisning
för
Brf Vimans Trädgård

769630-7615

Räkenskapsåret

2015-09-22 – 2016-12-31

Styrelsen för Brf Vimans Trädgård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-22 – 2016-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vimans Trädgård i Linköpings kommun bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2015.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äka 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 jämförs dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen har tecknat köpekontrakt med Bonava Sverige AB (fd NCC Boende AB) den 4 april 2016 gällande fastigheten Taggen 3 i Linköpings kommun.

Föreningen har tecknat entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB den 4 april 2016 för uppförande av föreningens hus.

Föreningen kommer att bestå av 29 bostadsrätter i tre flerfamiljshus. Inflyttning i fastigheten beräknas att ske under augusti till november 2017.

Den totala boarean (BOA) är beräknad till 2 579 kvm. Föreningen kommer att ha 29 parkeringsplatser i carport.

Lägenhetsfördelning:

5 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer vid överlämnandet till bostadsrättsföreningen att vara försäkrade till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkring.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2018.

Styrelse

Styrelsen har efter bildandemöte den 1 juli 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Lindström Kjell Augustsson Sven Larsson
-----------	--

Suppleant	Christer Bentzer
-----------	------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft fyra protokollförda sammanträden. Extra stämma hölls den 5 september 2016 där beslut togs om nya stadgar.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Vid bildandemötet togs beslut om att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 500 kr per styrelsemöte. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligen belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 20 oktober 2016. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 28 oktober 2016.

Årsavgifter

Årsavgifter kommer att tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Avräkning mot Bonava Sverige AB

Slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden har ännu inte skett. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag den dag som infaller före närmaste kvartalsskifte efter det att entreprenaden är godkänd och slutfinansiering skett.

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Uppskattad anskaffningskostnad och finansieringsbalans har följande uppställning;

Anskaffningskostnad	117 740 000	Insatser	65 991 974
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	21 998 026
		Fastighetslån	<u>29 800 000</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>117 790 000</u>	S:a finansiering	<u>117 790 000</u>

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 649 kr/kvm BOA per år.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

	2015-09-22
<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>- 2016-12-31</u>
Hyror och övriga intäkter	0
Kostnader exkl avskrivningar	<u>-249 238</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	-249 238
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering	-23 850 520
Förändring av byggnadskreditiv	47 739 113
Inbetalningar av medlemsinsatser	2 600 000
Delbetalning av entreprenad	<u>-26 150 000</u>
Förändring likvida medel	89 355
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	89 355

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 23 medlemmar. Under året har 23 medlemmar tillträtt samt inga utträtt ur föreningen vid noll antal överlåtelse.

Resultatdisposition

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med tilläggsupplysningar.



Balansräkning	Not	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Pågående nyanläggningar	2	41 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		41 000 000
Summa anläggningstillgångar		41 000 000
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos entreprenör		9 249 238
Övriga fordringar	3	89 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	4 875
Summa kortfristiga fordringar		9 343 988
Summa omsättningstillgångar		9 343 988
SUMMA TILLGÅNGAR		50 343 988

Balansräkning	Not	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser		2 600 000
Summa bundet eget kapital		2 600 000
Summa eget kapital		2 600 000
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6	47 739 113
Summa långfristiga skulder		47 739 113
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		4 875
Summa kortfristiga skulder		4 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 343 988
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter		Inga
Ansvarsförbindelser		Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt linjär avskrivningsplan, med planerad början 2018.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31
Årets aktiveringar	41 000 000
	41 000 000

Not 3 Övriga fordringar

	2016-12-31
Avräkningskonto förvaltare	89 355
Övriga poster	520
	89 875

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31
Förutbetald ekonomisk förvaltning	2 875
Förutbetald bankavgift	2 000
	4 875

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser
Ökning av insatskapital	2 600 000
Belopp vid årets utgång	2 600 000



Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2016-12-31
Byggnadskreditiv Swedbank, utnyttjad kredit	47 739 113
Beviljad kredit per 2016-12-31: 85 000 000 kr.	47 739 113

Linköping den 23 mars 2017



Hans Lindström



Kjell Augustsson



Sven Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vimans Trädgård org.nr 769630-7615

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vimans Trädgård för perioden 2015-09-22 – 2016-12-31

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.

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 revisionsssed 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 2016. 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 Vimans Trädgård för perioden 2015-09-22 – 2016-12-31

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 revisionsssed 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 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 27 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor