

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Slottsbacken i Ulriksdal
769618-9138

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottsbacken i Ulriksdal, 769618-9138 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2008-05-20 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomisk intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos bolagsverket 2008-06-11. Föreningens stadgar registrerades 2008-06-11. Ekonomisk plan registrerades 2013-05-02.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Vinnaren 1, 2011-11-02. Fastigheten består av tre flerbostadshus med 131 st bostadsrättslägenheter och 1 lokal. Total BOA ca 8 198 m².

Föreningen registrerades som lagfaren ägare hos lantmäteriet 2012-07-31. Totalentreprenadskontrakt tecknade med Peab Bostad AB 2011-11-07. Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Folksam där ~~Peab Bostad AB~~ t.o.m. 2015-08-01. Av bostadsrättsföreningens 131 lägenheter är samtliga tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under räkenskapsåret:

För perioden 2014-01-01 - 2014-10-20

Toni Lahdo	Ledamot - Ordförande
Sam Lindstedt	Ledamot
Kurt Stener	Ledamot
Christer Bourner	Suppleant
Lars Fredriksson	Suppleant

För perioden 2014-10-20 -

Mirza Kotorcic	Ledamot - Ordförande
Jörgen Ahlqvist	Ledamot
David Holmström	Ledamot
Sanna Westerblom	Ledamot
Karl-Gustav Widlöf	Ledamot
Björn Collander	Suppleant
Ninos Utay	Suppleant

Bostadsrättsföreningen tecknas förutom av styrelsen i förening av Mirza Kotorcic och Jörgen Ahlqvist. Styrelsen har under 2014 haft 7 st protokollförda styrelsemöten varav två var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2014-05-05. Extra föreningsstämma hölls 2014-10-20. På extra stämman valdes ny styrelse.

Under räkenskapsåret 2014 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 193 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 684 730	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	524 537	-	-	-
Soliditet, %	79	-	-	-

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämman förfogande finns inga disponibla medel.	
Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	524 537
Att disponera	524 537
Avsättning till yttre underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	524 537
Att disponera i ny räkning	524 537

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 684 730	-
Summa rörelseintäkter		3 684 730	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-1 040 888	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 303 750	-
Summa rörelsekostnader		-2 344 638	-
Rörelseresultat		1 340 092	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 279	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-816 834	-
Summa finansiella poster		-815 555	-
Resultat efter finansiella poster		524 537	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		524 537	-
Skatter			
Årets resultat		524 537	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	351 896 250	345 815 000
Summa materiella anläggningstillgångar		351 896 250	345 815 000
Summa anläggningstillgångar		351 896 250	345 815 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 023 800	49 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	102 875	8 871
Summa kortfristiga fordringar		1 126 675	57 932
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 927 289	3 236 061
Summa kassa och bank		4 927 289	3 236 061
Summa omsättningstillgångar		6 053 964	3 293 993
SUMMA TILLGÅNGAR		357 950 214	349 108 993

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatser och Upplåtelseavgifter		280 900 000	90 850 000
Summa bundet eget kapital		280 900 000	90 850 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		524 537	-
Summa fritt eget kapital		524 537	-
Summa eget kapital		281 424 537	90 850 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	71 433 550	-
Summa långfristiga skulder		71 433 550	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	699 416	240 556 192
Förskott från kunder		-	16 987 000
Leverantörsskulder		447 140	1 688
Skatteskulder		470 469	-
Skuld Peab Bostad AB		1 861 168	527 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 613 934	186 362
Summa kortfristiga skulder		5 092 127	258 258 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		357 950 214	349 108 993

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	72 300 000	72 300 000
Summa ställda säkerheter	72 300 000	72 300 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Förstagångstillämpning av BFNAR 2009:1

Föreningen har under det aktuella räkenskapsåret övergått till att tillämpa BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Detta kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

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 förhållande till balansomslutningen.

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.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	3 299 695	-
Debiterad el	103 669	-
P-plats & Garage	243 670	-
Lokal	30 175	-
Övrigt	7 521	-
Summa	3 684 730	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen.

Not 2 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förvaltningskostnader	181 394	-
Revision	18 125	-
Hiss	3 987	-
El	401 300	-
Värme	220 455	-
Vatten och avlopp	54 916	-
Sophämtning	101 932	-
Försäkring	26 364	-
Telia	23 461	-
Övriga driftskostnader	8 954	-
Summa	1 040 888	-

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen.

Not 3 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Summa	-	-

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. 2014 års arvode inkl. moms uppgår till 93 676 kr, föregående års arvode var 62 251 kr.

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och tomträtt

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	345 815 000	193 000 000
-Nyanskaffningar	7 385 000	152 815 000
	353 200 000	345 815 000
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 303 750	-
Redovisat värde vid årets slut	351 896 250	345 815 000
Varav byggander	266 896 250	260 815 000
Varav mark	85 000 000	85 000 000
Summa	351 896 250	345 815 000

Fastighetsbeteckning Vinnaren 1

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 113 124 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	66 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	47 124 000	47 000 000
Summa	113 124 000	74 000 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 357 700 000 kr.

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Telia	4 088	-
Garageintäkter	71 671	-
Försäkring	27 116	8 871
Summa	102 875	8 871

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttrefond	Balanserat- resultat	Årets resultat
Vid årets början	68 614 000	22 236 000	-	-	-
Förändring insatser	144 534 000	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	45 516 000	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	524 537
Belopp vid årets slut	213 148 000	67 752 000	-	-	524 537

Not 7 Skulder till kreditinstitut

		Löptid	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank - 0713	1,282%	rörligt	24 082 000	-
Swedbank - 0754	2,110%	1 992	24 025 483	-
Swedbank - 1091	2,520%	1 994	24 025 483	-
Swedbank - 5841		Byggnadskreditiv	-	168 256 192
Swedbank - 2259		Byggnadskreditiv	-	72 300 000
Summa			72 132 966	240 556 192

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	699 416	2 797 664	-	3 497 080
Skulder till kreditinstitut	-	-	68 635 886	68 635 886
Summa	699 416	2 801 650	68 635 886	72 132 966

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda årsavgifter	1 435 651	73 440
Revisionsarvode	18 125	14 238
Förutbetalda räntor	11 996	-
El	74 091	-
Värme	55 844	-
Sophämtning	16 791	-
Fastighetsskatt 2012	-	98 684
Bankavgift	1 436	-
Summa	1 613 934	186 362

Underskrifter

Solna 2015 - 03-31



Mirza Kotorcic



Jörgen Ahlqvist



David Holmström

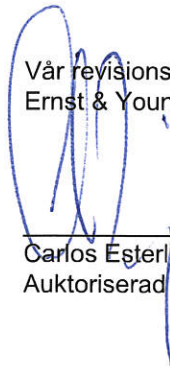


Sanna Westerblom



Karl-Gustav Widlöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04 - 21
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottsbacken i Ulriksdal, org.nr 769618-9138

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottsbacken i Ulriksdal för räkenskapsåret 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 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 upprättat 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 2014 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Slottsbacken i Ulriksdal för år 2014.

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.

Revisorns 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 revisionsmed 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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21/2-15
Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

