allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SEASIDE HÖLLVIKEN

Org. nr. 769622-3887

ÅR 2013

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Seaside Höllviken
769622-3887

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

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

Föreningen registrerades 2011-09-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2013-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2011-09-27.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Höllviken 6:2 i Vellinge kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 6 februari 2013

Ordinarie:

Ivar Stenport	Ordförande
Christer Bentzer	Ledamot
Rickard Langerfors	Ledamot

Styrelsen från och med ordinarie föreningsstämma den 6 februari 2013

Ordinarie:

Ivar Stenport	Ordförande
Christer Bentzer	Ledamot
Rickard Langerfors	Ledamot

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Erik Lindahl	Auktoriserad revisor

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 februari 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

allabrf.se

R3

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Seaside Höllviken för år 2013.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockolm den 27/4 2014

Erik Lindahl
Auktoriserad revisor

R3 Revisionsbyrå KB
Riddargatan 30 114 57 STOCKHOLM org.nr. 916503-3409
Tel: 08-555 108 00 Fax: 08-555 108 11
revision@r3.se www.r3.se

PrimeGlobal | An Association of Independent Accounting Firms

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Seaside Höllviken
769622-3887

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Höllviken 6:2 i Vellinge kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är ännu ej åsatt men beräknas bli 2013.

	År 2013	År 2012
Taxeringsvärde:	8 805 000	3 626 000
Varav byggnader:	4 035 000	1 426 000
Varav mark:	4 770 000	2 200 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

På fastigheten finns två flerfamiljshus innehållande 10 bostäder och en lokal upplåtna med bostadsrätt samt en hyreslokal som är upplåten. Den totala boytan är c:a 1077 m2 och lokalytan är c:a 231 m2

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning

Verksamheten

Föreningen bildades 2010-11-24 (under namnet Brf Villa Villa 45) i avsikt att uppföra en bostadsbebyggelse i Höllviken. Den egentliga verksamheten startade dock först hösten 2011.

Kostnadskalkyl upprättades 2011-09-13 efter det att föreningen erbjudits av Magnolia Project AB förvärva samtliga aktier i Höllviken förvaltning AB som ägde fastigheten . Fastigheten har därefter överförts till föreningen och aktiebolaget har försålts.

Föreningen saknade egen administration att driva projektet och träffade därför ett Projekt- och byggledningsavtal med Magnolia Projekt AB om detta. Totalentreprenadavtal träffades med Mjöbäck Entreprenad AB som genomfört entreprenaden.

Föreningen upprättade 2013-03-06 en ekonomisk plan och erhöll därefter Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostadsrätterna. Som säkerhet för medlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter och projektets färdigställande har Gar-Bo Försäkring AB utfärdat försäkringar. Den 2013-12-31 var samtliga bostadsrätterupplåtna och hyresavtal fanns för hyreslokalen. Inga bostadslägenheter är uthyrda i andra hand.

Entreprenadarbetena godkändes vid slutbesiktning 2013-10-25. Garantitiden började löpa från den dagen och är i huvudsak fem år. Vissa material har längre garantitid. Garantibesiktning kommer att ske efter två år och efter fem år om så erfordras.

Etableringsbesiktning av växtmaterial kommer att ske under senvåren 2014.

Byggnaderna är av komfortskäl utrustade med kolfilterfläktar i köken som ett komplement till den övriga ventilationen.. Kommunen har inte accepterat dessa utan hänvisar till Boverket som i en publikation yttrat sig om ”återluftsventilation”.

Föreningen hävdar att kolfilterfläktarna höjer komforten och inte påverkar ventilationen som är ett traditionellt FTX-system. Genom kommunens agerande får föreningen problem eftersom vi enbart fått ett provisoriskt slutbevis att gälla för hus A och B.

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Seaside Höllviken
769622-3887

Magnolia har för föreningens räkning överklagat beslutet till Länsstyrelsen. Magnolia har vid ett flertal tillfällen kontaktat Länsstyrelsens handläggare för att ytterligare klargöra att det inte gäller lägenhetens ventilation utan enbart en rening av luften. Vi har dock inte fått något förändrat ställningstagande från myndigheten.

En ny BBR (Boverkets byggregler) kommer att presenteras i juni i år och enligt uppgift skall där komma en tydligare text om kolfilterfläktar. Vi räknar med att ett sådant system som installerats på Seaside kommer att godkännas. Länsstyrelsen kommer troligen inte att behandla vårt ärende innan nya BBR kommit ut . Vi förväntar oss ett beslut under innevarande år. Magnolias ansvar för att installera ett godkänt system kvarstår dock och kommer att framgå av slutavräkningen.

Förslag till resultatdisposition

Inget resultat att disponera föreligger.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Seaside Höllviken
769622-3887

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2011-09-19 2012-12-31
Rörelsens intäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Rörelseresultat före avskrivningar		0	0
Rörelseresultat		0	0
Finansiella intäkter & kostnader			
Överföring från tillgångspost aktier till byggnad		0	30 850 000
Nedskrivning av andelar i dotterbolag		0	-30 850 000
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Seaside Höllviken
769622-3887

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1	61 524 067	48 755 594
		61 524 067	**48 755 594**
Summa anläggningstillgångar		**61 524 067**	**48 755 594**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	50 000
Andelar i koncernföretag	2	0	450 000
Övriga fordringar		193 549	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 522	0
		207 071	**500 000**
Kassa och bank	5	14 370 171	289 486
Summa omsättningstillgångar		**14 577 242**	**789 486**
SUMMA TILLGÅNGAR		**76 101 309**	**49 545 080**

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Seaside Höllviken
769622-3887

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		40 449 000	450 000
Upplåtelseavgifter		649 067	0
		41 098 067	**450 000**
Summa eget kapital		**41 098 067**	**450 000**
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		31 666 070	10 761 302
Leverantörsskulder		2 937 336	8 998 107
Skatteskulder		32 372	0
Övriga kortfristiga skulder	4	317 047	29 335 672
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		29 753	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 664	0
Summa kortfristiga skulder		**35 003 242**	**49 095 080**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**76 101 309**	**49 545 080**

Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Seaside Höllviken
769622-3887

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Brf Seaside Höllviken har använt sig av redovisningspraxis RedU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag, det vill säga att försäljningen av fastigheten från dotterbolaget till bostadsrättsföreningen ses som en återbetalning av investeringen i dotterbolaget.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Byggnader och mark	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	37 178 897	0
Årets anskaffningsvärde	12 768 473	6 378 897
Justering enligt FAR RedU9	0	30 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**49 947 370**	**37 178 897**
Mark		
Ingående markvärde	11 576 697	0
Markförvärv	0	11 576 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 576 697**	**11 576 697**
Utgående planenligt restvärde	**61 524 067**	**48 755 594**
Taxeringsvärden byggnader	4 035 000	1 426 000
Taxeringsvärden mark	4 770 000	2 200 000
	8 805 000	**3 626 000**

Not 2 Aktier och andelar, Omsättningstillgångar	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	450 000	0
Förvärv under året	0	30 850 000
Nedskrivning	0	-30 800 000
Aktieägartillskott	0	400 000
Avyttring	-450 000	0
	0	**450 000**

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Seaside Höllviken
769622-3887

Not 3 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för-ändringar	Belopp vid årets utgång
Förskott insatser	450 000	39 999 000	40 449 000
Upplåtelseavgifter	0	649 067	649 067

Not 4 Övriga kortfristiga skulder

	2013	2012
Höllviken Bostad AB	0	12 197 291
Magnolia Utveckling AB	0	589 838
Magnolia Project AB	247 846	16 548 543
Övrigt	69 201	0
	317 047	**29 335 672**

Not 5 Likvida medel

	2013	2012
Likvida medel		
Kassa och bank	14 370 171	289 486

Stockholm den 31 mars 2014

Ivar Stenport
Ordförande

Christer Bentzer
Ledamot

Rickard Langerfors
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2014 04 24

Erik Lindahl
Auktoriserad revisor

allabrf.se

R3

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Seaside Höllviken
Org.nr. 769622-3887

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Seaside Höllviken för år 2013.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

R3 Revisionsbyrå KB
Riddargatan 30 114 57 STOCKHOLM org.nr. 916503-3409
Tel: 08-555 108 00 Fax: 08-555 108 11
revision@r3.se www.r3.se

PrimeGlobal | An Association of Independent Accounting Firms