

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAGGKÅPAN I JÄRVASTADEN

Org. nr. 769618-0384

ÅR 2013

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

Innehållsförteckning

Sid

- förvaltningsberättelse	2 - 3
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarförbindelser	5
- tilläggsupplysningar	6 - 7
- underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Daggkåpan i Järvastaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Ordinarie ledamöter:

Jan-Erik Fransson	Ordförande
Lars Halldén	
Monica Bergman	tom 2013-09-20
Max Persson	from 2013-09-20

Suppleanter:

Malin Fex	tom 2013-05-31
Stefan Jansson	from 2013-05-31

Revisorer:

Ordinarie:	KPMG
Suppleant:	KPMG

Arvode till styrelsen

Inget arvode har betalats till styrelsen. Kostnaden för styrelsens arbete ingår i kontraktssumman för uppdraget och erlägges av Skanska Sverige AB.

Information om verksamheten

Föreningen bildades i november 2007. Stadgarna är registrerade av Bolagsverket den 20 december 2007. Antalet medlemmar per den 31 december 2013 var 96.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2013.

Styrelsen har haft kontakt i flera föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret hållit fyra protokollförda styrelsemöten.

Uppdragsavtal med Skanska Sverige AB om uppförande av 60 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus med total bostadsarea om ca 4 365 kvadratmeter med tillhörande markarbeten med mera tecknades den 29 november 2012.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget är 192 000 000 kronor varav 100 000 kronor i likviditetsreserv.

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Inflyttning för första huset påbörjades i december 2013 med månatliga inflyttningar fram till och med mars 2014. Byggförsäkring är tecknad i AmTust International Underwriters. Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg tecknades med Folksam den 11 november 2013.

Föreningen tecknade den 6 september 2013 avtal med Mediator AB som kommer att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Vid utgången av året hade 59 av 60 upplåtelseavtal tecknats.

Fastighet

Köpekontrakt beträffande förvärv av ett område av fastigheten Järva 2:23 i Solna kommun tecknades under 2012 mellan Skanska Lila AB och Bostadsrättsföreningen Daggkåpan i Järvastaden.

Värdeår är ännu inte åsatt. Taxeringsvärdet är inte fastställt men beräknas till 58 200 000 kronor. Fastigheten är under byggnationsfasen försäkrad genom av Skanska Sverige AB tecknad allriskförsäkring till fullvärde.

Ekonomi

Kostnadskalkyl upprättades per den 22 mars 2012 som är intygsgiven den 16 april 2012. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätt erhöles den 22 maj 2012. Ekonomisk plan upprättades den 28 juni 2013 och blev intygsgiven den 9 augusti 2013. Bolagsverket meddelade tillstånd att upplåta bostadsrätt den 22 augusti 2013.

Avtal om byggnadskreditiv med ett kreditbelopp om 200 000 000 kronor tecknades med Handelsbanken per den 19 december 2012.

Förslag till resultatdisposition

Då årets resultat är noll kronor är det inte aktuellt för föreningsstämman att besluta om någon resultatdisposition.

Fusion av Skanska Nya Hem AB

Skanska Nya Hem AB har från den 1 januari 2014 fusionerats upp i moderbolaget Skanska Sverige AB (org nr 556033-9086). I samband med denna fusion övertar Skanska Sverige AB samtliga Skanska Nya Hem AB:s rättigheter och förpliktelser. Av denna anledning anges Skanska Sverige AB som avtalspart i årsredovisningen istället för Skanska Nya Hem AB.

RESULTATRÄKNINGAR

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	0	0
Rörelsekostnader	0	0
Årets resultat	0	0

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1	184 404 267	59 404 267
Summa anläggningstillgångar		184 404 267	59 404 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	2	43 308 843	1 526 362
Summa omsättningstillgångar		43 308 843	1 526 362
SUMMA TILLGÅNGAR		227 713 110	60 930 629
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda förskott och insatser	3	45 249 500	1 475 000
Summa eget kapital		45 249 500	1 475 000
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	4	158 341 343	42 958 362
Leverantörsskulder	5	7 625 000	0
Summa kortfristiga skulder		165 966 343	42 958 362
Långfristiga skulder			
Revers	6	16 497 267	16 497 267
Summa långfristiga skulder		16 497 267	16 497 267
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		227 713 110	60 930 629
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen med Bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Sedan en tid tillbaka diskuteras att progressiv avskrivning på byggnader inte speglar hur tillgången förbrukas utan en linjär avskrivning är mer rättvisande. Bokföringsnämnden beslutade den 28 april 2014 om ändring i K2-regelverket Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Ändringen innebär att det förtydligas att progressiva avskrivningar av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod enligt K2. Föreningen kommer att anpassa sig till dessa regler när K2-regelverket börjar tillämpas 2014 och således övergå från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per m² bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

Skanska Sverige AB kommer, för föreningens räkning, att ombesörja områdets tekniska och ekonomiska förvaltning fram till avräkningsdagen, enligt uppdragsavtalet, som beräknas bli i april månad 2014. Som ersättning kommer föreningen till Skanska Sverige AB erlagga utgående årsavgifter (exklusive fondavsättningar), parkeringsavgifter och ränteintäkter.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Anställda och personalkostnader

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

Not 1 Byggnader och mark	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	18 625 000	0
Pågående nybyggnad	125 000 000	18 625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 625 000	18 625 000

Mark		2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början		40 779 267	0
Markförvärv		0	40 779 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		40 779 267	40 779 267
Utgående planenligt restvärde		184 404 267	59 404 267
Not 2 Kortfristiga fordringar		2013	2012
Redovisningsmedel Skanska		39 759 500	1 475 000
Avräkningskonto Skanska		3 549 343	51 362
		43 308 843	1 526 362
Not 3 Förändring av eget kapital			
	Belopp vid Årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Förskott på insatser	1 475 000	43 774 500	45 249 500
Not 4 Byggnadskreditiv		2013	2012
Limit		200 000 000	200 000 000
Byggnadskreditiv upprättat med Skanska AB som borgensman. Kreditivet beräknas man lösa i samband med att samtliga bostadsrätter har tillträtts.			
Not 5 Leverantörsskulder		2013	2012
Skuld avseende entreprenad		7 625 000	0
Not 6 Revers		2013	2012
Skuld avseende köp av mark		16 497 267	16 497 267

Solna den 11 april 2014



Jan-Erik Fransson



Lars Halldén



Max Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 maj 2014



KPMG AB
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Daggkåpan i Järvastaden, org.nr 769618-0384

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Daggkåpan i Järvastaden 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.

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 Brf Daggkåpan i Järvastadens finansiella ställning per 2013-12-31 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 Brf Daggkåpan i Järvastaden vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 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.

Stockholm den 27 maj 2014

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor