

BRF VINKELHAKEN I LUND

Org nr 769618 - 9195

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009

Styrelsen för Brf Vinkelhaken i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Föreningens fastighet

Föreningen har den 8 juni 2009 förvärvat del av fastigheten Måsen 16 i Lunds kommun.

Föreningen är ännu ej lagfaren ägare till fastigheten. Ansökan om lagfart har skickats in till Lantmäterimyndigheten.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastighet kommer att bestå av tre flerbostadshus i fyra våningar med totalt 63 bostadsrätter. Den totala boytan blir ca 5 720 m². I fastigheten kommer det att finnas en lokal med en total uthyrningsbar yta om ca 530 m². Föreningen kommer att disponera över 70 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad från slutbesiktningen hos Trygg Hansa Försäkrings AB.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggningar tillsammans med grannfastigheterna för att tillgodose gemensamma behov av angoringsgata, belysning, parkering, gång och cykelvägar, återvinningsstation, grönytor och planteringar, vatten- spill och dagvattenledningar.

Väsentliga servitut

Servitut kommer att finnas avseende försörjning av vatten, avlopp, värme, tele och data till angränsande fastigheter.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen avser teckna avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar, inre och yttre skötsel, som gäller fr.o.m inflyttning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen avser teckna avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning som gäller fram till och med den 31 december 2011.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande :

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Förskola	Ja	530	2020-07-30

Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för moms för uthyrning av lokalen. Entreprenören garanterar hyresintäkten under två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokalen enligt ekonomisk plan garanteras.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 23 juni 2009. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 24 juni 2009.

Byggnadens anskaffningskostnad inklusive reservering för oförutsedda kostnader är beräknad till 220 000 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 64 685 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 155 315 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 451 kr/m² per år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 27 153 kr/m².

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Färs & Frosta Sparbank AB om 196 000 000 kr per den 31 december 2009, varav utnyttjad del är 148 294 075 kr, och har tecknat avtal med Swedbank Hypotek AB avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Avräkning mot Entreprenören

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt entreprenadkontraktet. Entreprenören svarar för föreningens kostnader samt uppbär intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning beräknas ske per den 30 september 2010.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten är under byggnation och kommer troligen att åsättas värdeår 2010. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. För lokaler, dit även garage räknas, belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 100 (4) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under februari 2010 och beräknas avslutas under juni/juli 2010. Vid årets slut var 60 (0) bostadsrätter upplåtna.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2009 haft följande sammansättning:

Elisabeth Dahlgren 1)	Ledamot	Ordförande
Kim Hansson 1)	Ledamot	
Torsten Gustafsson 1)	Ledamot	
Kjell Johannesson 1)	Suppleant	

1) utsedd av Bostadsgaranti

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit 2 (1) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar t.o.m 25 februari 2010 och därefter hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Björn Bengtsson

Åke Christiansson Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 juni 2009.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus.

Resultatdisposition

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att ta ställning till.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med noter. **3/3**

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader under uppförande 1 101 000 000 0

Mark 1 50 000 000 0

Summa materiella anläggningstillgångar 151 000 000 0

Summa anläggningstillgångar 151 000 000 0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran JM AB 224 0

Kassa och bank

Bank 2 193 851 0

Summa omsättningstillgångar 2 194 075 0

SUMMA TILLGÅNGAR 153 194 075 0

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 2

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter 4 900 000 0

Summa eget kapital 4 900 000 0

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv 148 294 075 0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 153 194 075 0

Ställda säkerheter Inga Inga

Ansvarsförbindelser Inga Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I balansräkningen har värde på byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt. Slutlig fördelning kommer att ske under 2011 utifrån erhållet taxeringsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats. **303**

NOTER

1 Byggnader och mark	2009	2008
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	101 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	101 000 000	0
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	50 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	50 000 000	0
Bokfört värde byggnader och mark	151 000 000	0
2 Eget kapital	Inbetalda Insatser	
Ökning av insatskapital	4 900 000	
Belopp vid årets utgång	4 900 000	

Fördelning mellan insatser och upplåtelseavgifter kommer att ske när samtliga inbetalningar har skett.

Lund den 7 april 2010
Brf Vinkelhaken i Lund


Elisabeth Dahlgren
Ordförande


Kim Hansson
Ledamot


Torsten Gustafsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16 april 2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken i Lund

Org nr 769618-9195

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken i Lund för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 16 april 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor