

Brf Smedjan i Bolinder Strand
Org nr 769630-0974

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen för Brf Smedjan i Bolinder Strand får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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

A

*for cem
AK WBL*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 11 mars 2016 förvärvat fastigheten Kallhäll 1:22 och Kallhäll 1:36 i Järfälla kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 3 oktober 2016.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av tre flerbostadshus i fyra-sex våningar med totalt 71 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 040 m². Föreningen kommer att disponera över 53 parkeringsplatser varav 37 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete gemensamhetslokal/övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, miljöstation för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Kallhäll 1:22 (JM Fastighet). Gemensamhetsanläggningarna omfattar gemensamma anläggningar för takavvattning, elvärme i takavvattning, brandklassad skiljevägg och stenkista för dagvattenhantering samt omfattar gemensamma infartsvägar och belysning avseende Gjutmästare Rosersbergs väg, Birger Dahléus väg och Stellan Mörbers väg.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras en särskild ersättning om 15 000 kronor per år i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende tillträde till undercentralen i hus C, underhåll av fasad och tak på hus C, dränering och dagvattenledningar från hus C fram till den gemensamma stenkistan, spillvattenledning från hus C samt ledningar för el och tele till brandstationen till förmån för fastigheten Kallhäll 1:22 (JM Fastighet).

I föreningens fastighet finns även upplåtet servitut avseende fjärrvärmeledning till hus C och brandstationen till förmån för fastighet ägd av E.on.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

2
8 AK LW

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2019.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 16 mars 2016. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 16 mars 2016.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 735 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 30 635 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 170 000 000 kr per den 31 december 2016, varav utnyttjad del är 89 267 227 kr, och har tecknat avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

2

ce ju
8 AK Ud

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	218 590 000	Insatser	89 033 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	65 367 000
		Lån	64 200 000
	<u>218 600 000</u>		<u>218 600 000</u>

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 31 mars 2017.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under februari 2017.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2016. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 19 (noll) bostadsrätter överlåtit.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	138
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-15
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	127

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 september 2016 haft följande sammansättning:

Anders Willner	Ledamot	1)	Ordförande
Johanna Vehvselius Andersson	Ledamot	1)	
Christer Leuf	Ledamot	1)	
Frida Sjöbom	Ledamot		
Anders Kamb	Ledamot		
Ulf Lec-Alsén	Suppleant		
Mats Johansson	Suppleant		
Camilla Gustafsson	Suppleant		
Jan-Olof Sjöholm	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit sex (tre) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Valberedning
Daniel Melamed
Martin Danielsson

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 maj 2015.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u> Förskott och Inbetalda insatser
Belopp vid årets ingång	5 100 000
<u>Ökning av medlemsinsatser</u>	<u>88 566 000</u>
Belopp vid årets utgång	93 666 000

RESULTATDISPOSITION

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

2

Brf Smedjan i Bolinder Strand
769630-0974

6(9)

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	2, 3	183 750 000	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>183 750 000</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		183 750 000	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	4	439 202	1 000 000
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>439 202</u>	<u>1 000 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		519 750	4 100 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>519 750</u>	<u>4 100 000</u>
Summa omsättningstillgångar		958 952	5 100 000
Summa tillgångar		184 708 952	5 100 000

dm
ce
88
AK UH

Brf Smedjan i Bolinder Strand
769630-0974

7(9)

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 666 000	5 100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>93 666 000</u>	<u>5 100 000</u>
Summa eget kapital		93 666 000	5 100 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	3	89 267 227	0
Summa långfristiga skulder		<u>89 267 227</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	5	1 775 725	0
Summa kortfristiga skulder		<u>1 775 725</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital och skulder		184 708 952	5 100 000

ce dm
B AK Ltd

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

Upplysningar till balansräkningen

Not 2 Pågående nyanläggningar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
- Inköp	183 750 000	0
Utgående anskaffningsvärden	183 750 000	0
Redovisat värde	183 750 000	0

Not 3 Ställda säkerheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	64 200 000	0
Summa ställda säkerheter	64 200 000	0

Not 4 Övriga fordringar


	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fordran bokningsavgifter	0	1 000 000
Klientmedelskonto hos förvaltare	439 202	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	439 202	1 000 000


Handwritten signatures and initials in blue ink.

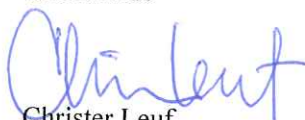
Not 5 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skuld entreprenörer	-1 119 325	0
Övriga kortfristiga skulder	2 895 000	0
Skulder till MBF	50	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 775 725</u>	<u>0</u>

Järfälla 2017-05-19


Anders Willner
Ordförande


Anders Kamb
Ledamot

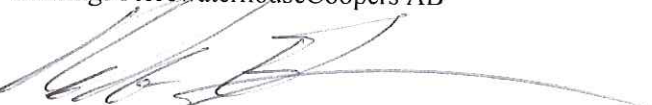

Christer Leuf
Ledamot


Frida Sjöbom
Ledamot


Johanna Vehvselius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder Strand, org.nr 769630-0974

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder Strand för räkenskapsåret 2016.

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 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisornns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisornns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det

finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinderstrand för räkenskapsåret 2016.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den 23 maj 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor