

Brf Smedjan i Bolinder Strand
Org nr 769630-0974

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Brf Smedjan i Bolinder Strand får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

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

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 delar av fastigheterna Kallhäll 1:22 och Kallhäll 1:36 i Järfälla kommun. Efter fastighetsreglering registrerades föreningens fastighet Kallhäll 1:82 den 1 juni 2016. Lagfart erhöles den 3 oktober 2016.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, miljöstation för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Kallhäll GA:30 gemensamhetsanläggning tillsammans med Kallhäll 1:22.

Gemensamhetsanläggningen omfattar anläggningar för takavvattning, elvärme i takavvattning, brandklassad skiljeväg och stenkista för dagvattenhantering.

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning som omfattar gemensamma infartsvägar och belysning avseende Gjutmästare Rosersbergs väg, Birger Dahlérus 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.

Föreningens skattemässiga status

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

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 färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts 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. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

BN

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.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2017 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 735 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, 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 2 september 2015.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 24 februari 2017.

Under året har föreningen amorterat noll kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2017.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2017 följande utseende:

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>

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 218 590 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2016. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 18 (19) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en lägenhet upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 20 februari 2017.



MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	127
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	24
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-32
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	119

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ulf Rodén	Ledamot	Ordförande
Frida Sjöbom	Ledamot	
Anders Kamb	Ledamot	
Mats Johansson	Ledamot	
Camilla Gustafsson	Ledamot	
Malin Jakobsson	Suppleant	
Thomas Gräns	Suppleant	
Dragan Grbic	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Anders Willner, Johanna Vehvselius, Christer Leuf, Mats Johansson och Jan-Olof Sjöholm ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit elva (sex) st protokollförda sammanträden. Under året har en (noll) extra föreningsstämma hållits, där det beslutades att ändra föreningens stadgar.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Kevin Ong Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Joel Selinder Sammankallande
Ingela Eklund

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 januari 2018.

00

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	579
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 080</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 659
Årets amorteringar tkr	<u>0</u>
Årets likviditetsförändring tkr	1 659

Nyckeltal

		<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	3 506
Resultat efter finansiella poster	tkr	529
Soliditet	%	70
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	43 157
Lån per kvm boarea	kr	12 738
Genomsnittlig skuldränta	%	1
Fastighetens belåningsgrad	%	30

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>		<u>Årets resultat</u>
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	
Belopp vid årets ingång	92 326 000		
Ökning av medlemsinsatser	62 074 000		
Omklassificering	-65 367 000	65 367 000	
Årets resultat	<u> </u>	<u> </u>	<u>579 380</u>
Belopp vid årets utgång	89 033 000	65 367 000	579 380

or

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	529 380
	<hr/>
Totalt	529 380
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	226 000
Balanseras i ny räkning	303 380
	<hr/>
Totalt	529 380

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

PA

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 505 654	0
Summa rörelseintäkter		3 505 654	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 154 677	0
Övriga externa kostnader	4	-250 636	0
Personalkostnader	5	-60 061	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 080 453	0
Summa rörelsekostnader		-2 545 827	0
Rörelseresultat		959 827	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	10 165	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 612	0
Summa finansiella poster		-430 447	0
Resultat efter finansiella poster		529 380	0
Årets resultat		529 380	0

Resultaträkningen omfattar intäkter och kostnader från och med avräkningsperioden; d.v.s. 10 månader (2017-03-01--2017-12-31).

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	217 509 547	0
Pågående nyanläggningar	9	0	183 750 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>217 509 547</u>	<u>183 750 000</u>
Summa anläggningstillgångar		217 509 547	183 750 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		53 545	0
Övriga fordringar	10	3 443 691	1 558 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 046	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 552 282</u>	<u>1 558 527</u>
<i>Kassa och bank</i>		8 250	519 750
Kassa och bank		<u>8 250</u>	<u>519 750</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		8 250	519 750
Summa omsättningstillgångar		3 560 532	2 078 277
Summa tillgångar		221 070 079	185 828 277

18

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		154 400 000	93 666 000
		<u>154 400 000</u>	<u>93 666 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		529 380	0
		<u>529 380</u>	<u>0</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>			
		154 929 380	93 666 000
Summa eget kapital			
		—	—
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	89 267 227
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	64 200 000	0
		<u>64 200 000</u>	<u>89 267 227</u>
Summa långfristiga skulder			
		64 200 000	89 267 227
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70 023	0
Skatteskulder		15 260	0
Övriga skulder	12	1 202 744	2 895 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		652 672	0
		<u>1 940 699</u>	<u>2 895 050</u>
Summa kortfristiga skulder			
		1 940 699	2 895 050
Summa eget kapital och skulder		221 070 079	185 828 277

04

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.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

BB

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 930 660	0
Hyror garage och parkering	317 500	0
Vattenavgifter	105 857	0
Telefoni, bredband, TV	156 200	0
Övriga intäkter	5 828	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 516 045	0
Hysesförluster vakanser garage	-7 322	0
Hysesförluster vakanser parkeringar	-3 069	0
Summa nettoomsättning	<u>3 505 654</u>	<u>0</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	224 639	0
Reparationer, löpande underhåll	19 005	0
Elavgifter	226 432	0
Uppvärmning	243 221	0
Vatten och avlopp	196 920	0
Renhållning	41 622	0
Försäkringar	21 183	0
IT-kommunikation & TV	165 663	0
Övriga fastighetskostnader	4 399	0
Fastighetsavgift/fastighetskatt	11 593	0
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>1 154 677</u>	<u>0</u>

PA

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	100 095	0
Övriga hyreskostnader	889	0
Förbrukningsinventarier	55 331	0
Kontorsmaterial	1 523	0
Porto	287	0
Revision	13 333	0
Föreningsmöten	4 354	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	62 500	0
Övriga förvaltningskostnader	422	0
Konsultarvoden	4 200	0
Övriga externa tjänster	7 702	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	250 636	0

Not 5 Personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	45 829	0
Sociala kostnader	13 947	0
Kostnadsersättning	285	0
	<hr/>	<hr/>
Summa arvoden, personalkostnader	60 061	0

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	9 900	0
Övriga ränteintäkter	265	0
	<hr/>	<hr/>
Summa finansiella intäkter	10 165	0

001

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader	172 872 399	0
Omklassificering	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 872 399	0
Årets avskrivningar	-1 080 453	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u> </u>	<u> </u>
Utgående planenligt värde	<u>171 791 946</u>	<u>0</u>
Mark	45 717 601	0
Omklassificering	<u> </u>	<u> </u>
Utgående planenligt värde	45 717 601	0
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>217 509 547</u>	<u>0</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	63 526 000	0
Taxeringsvärde mark	16 800 000	0
	<u> </u>	<u> </u>
	80 326 000	0
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	78 800 000	0
Lokaler	1 526 000	0
	<u> </u>	<u> </u>
	80 326 000	0

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	64 200 000	64 200 000
	<u> </u>	<u> </u>
Summa ställda säkerheter	<u>64 200 000</u>	<u>64 200 000</u>

Not 9 Pågående nyanläggningar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	183 750 000	0
- Inköp	34 840 000	183 750 000
- Omklassificeringar m m	-218 590 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	183 750 000
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	0	183 750 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fordran EOn	72 146	0
Fordran Entreprenör	7 196	1 119 325
Klientmedelskonto hos förvaltare	3 364 349	439 202
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 443 691</u>	<u>1 558 527</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,50	2018-05-24	19 260 000
Stadshypotek	0,85	2018-02-26	3 210 000
Stadshypotek	0,85	2019-06-01	9 630 000
Stadshypotek	0,86	2020-06-01	9 630 000
Stadshypotek	0,89	2021-06-01	9 630 000
Stadshypotek	1,07	2022-06-01	12 840 000
Summa:			64 200 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			64 200 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			64 200 000


pa

Not 12 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalens källskatt	4 500	0
Sociala avgifter	4 260	0
Skuld Entreprenör	1 193 984	0
Övriga kortfristiga skulder	0	2 895 000
Skulder till MBF	0	50
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 202 744</u>	<u>2 895 050</u>

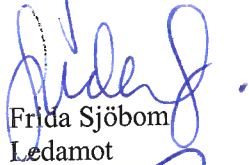
Järfälla 2018 - 04 - 16

Brf Smedjan i Bolinder Strand



Ulf Rodén
Ordförande

Anders Kamb
Ledamot



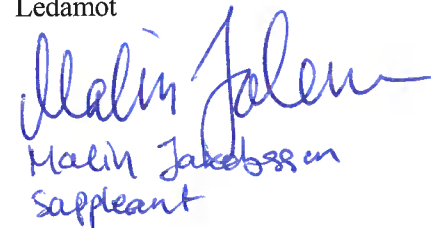
Frida Sjöbom
Ledamot



Mats Johansson
Ledamot



Camilla Gustafsson
Ledamot



Malin Jakobsson
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 25.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor