

Brf Smedjan i Bolinder Strand
Org nr 769630-0974

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen för Brf Smedjan i Bolinder Strand får härmed avge följande årsredovisning för 22 maj 2015 t.o.m. 31 december 2015, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	6

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

2

ce m
Hw

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.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 11 mars 2016 förvärvat del av fastigheten Kallhäll 1:22 och Kallhäll 1:36 i Järfälla kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

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.

Föreningen har genom Entreprenören en byggfelsförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas styrelserum för styrelsens arbete och gemensamhetslokal/övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten kommer det även att finnas 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 Dahlérus väg och Stellan Mörners 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 dagvattenledning 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 var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämförs dock föreningen med en äkte 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.

*Cedh
Hed*

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/fastighetskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetskatt 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 avtal 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 och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Kostnadskalkyl

Styrelsen har upprättat kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Tillstånd att ta emot förskott erhöles av Bolagsverket 2 september 2015.

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.

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
	<u>218 600 000</u>	Lån	<u>64 200 000</u>
			218 600 000

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjades efter den 1 januari 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden klargjorde den 28 april 2014 att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. Detta har medfört att kostnaden för de årliga avskrivningarna har ökat och i många föreningar resulterat i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till de årliga avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

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 beräknas påbörja under september 2016. Vid årets slut var 68 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal. Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	4

Styrelsen har beslutat att ordinarie föreningsstämma kommer att hållas under september 2016.

Styrelse

Styrelsen har efter sammanträde för bildande den 29 april 2015 haft följande sammansättning:

Anders Willner	Ledamot	1)	Ordförande
Eva Bolinder Ager	Ledamot	1)	(avgått 24 november 2015)
Christer Leuf	Ledamot		
Johanna Vehvselius	Ledamot	1)	(tillkom 24 november 2015)
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 tre st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 maj 2015.

ll
mr
(fd)

RESULTATDISPOSITION

Föreningens ekonomiska ställning

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 i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Balansräkning	Not	2015-12-31
Tillgångar		
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	2	1 000 000
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 000 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank		4 100 000
<i>Summa kassa och bank</i>		4 100 000
Summa omsättningstillgångar		5 100 000
Summa tillgångar		5 100 000
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Förskott		5 100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 100 000
Summa eget kapital		5 100 000
Summa eget kapital och skulder		5 100 000

Handwritten signature and initials

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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.

Övrigt

Anställda

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

R

ce
am
skw

Uppllysningar till balansräkningen

Not 2 Övriga fordringar


	<u>2015-12-31</u>
Fordran Bokningsavgifter	1 000 000
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 000 000</u>

Not 3 Eget kapital

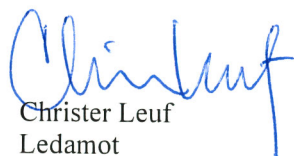
	<u>Förskott</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Ökning av medlemsinsatser	5 100 000				
Omklassificering	0	0			
Disposition av föregående års resultat			0	0	0
Årets resultat					0
Belopp vid årets utgång	<u>5 100 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Täby den 2/6 2016

Brf Smedjan i Bolinder Strand



Anders Willner
Ordförande


Johanna Vehvselius
Ledamot


Christer Leuf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-06-22.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder Strand för räkenskapsåret 22 maj 2015 – 31 december 2015.

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 Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder Strand finansiella ställning per den 31 december 2015 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder Strand för räkenskapsåret 22 maj 2015 – 31 december 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

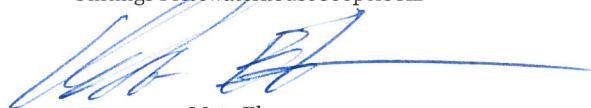
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kista den 22 juni 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor