

Årsredovisning
för
Brf Tollare Marina

769632-1665

Räkenskapsåret

2016-04-26 – 2016-12-31

Styrelsen för Brf Tollare Marina, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-04-26 – 2016-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tollare Marina i Nacka kommun bildades den 4 april 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 26 april 2016.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen har tecknat köpekontrakt med Bonava Tre AB den 8 september 2016 gällande del av fastigheten Tollare 1:140 i Nacka kommun.

Föreningen har tecknat entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB den 8 september 2016 för uppförande av föreningens hus.

Föreningen kommer att bestå av 97 bostadsrätter samt en lokal i fem flerfamiljshus. Inflyttning i fastigheten beräknas att ske under kvartal tre till fyra 2018.

Den totala boarean (BOA) är beräknad till 8 428 kvm och lokalarean (LOA) är beräknad till 31 kvm. Föreningen kommer att ha 97 garageplatser samt två MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
21 st	2 rum och kök
41 st	3 rum och kök
26 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer vid överlämnandet till bostadsrättsföreningen att vara försäkrade till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkring.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten skall delta i två gemensamhetsanläggningar, GA1 avseende gård, gångvägar samt dagvattenanläggning och GA2 avseende fibernät. GA1 skall förvaltas genom delägarförvaltning (två delägare) och GA2 (delägare samtliga fastigheter inom Tollare området) skall förvaltas genom samfällighetsförening. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 420 000 kr/år.

Styrelse

Styrelsen har efter bildandemöte den 4 april 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christer Bentzer Hans Lindström Sven Larsson
-----------	--

Suppleant	Kjell Augustsson
-----------	------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft två protokollförda sammanträden. Extra stämma hölls den 5 september 2016 där beslut togs om att anta nya stadgar.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Vid bildande möte beslöts att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 500 kr per styrelsemöte. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm bostadsarea och lokalaria exklusive areor för garage.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 23 september 2016. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 10 oktober 2016.

Årsavgifter

Årsavgifter kommer att tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

5

Avräkning mot Bonava Sverige AB

Slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden har ännu inte skett. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag den dag som infaller före närmaste kvartalsskifte efter det att entreprenaden är godkänd och slutfinansiering skett.

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Uppskattad anskaffningskostnad och finansieringsbalans har följande uppställning;

Anskaffningskostnad	753 780 000	Insatser	329 588 295
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	304 241 705
		Fastighetslån	<u>120 000 000</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>753 830 000</u>	S:a finansiering	<u>753 830 000</u>

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 624 kr/kvm BOA per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

	2016-04-26
<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>-- 2016-12-31</u>
Hyrer och övriga intäkter	0
Kostnader exkl avskrivningar	<u>-595 171</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	<u>-595 171</u>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering	-220 315 427
Inbetalningar av medlemsinsatser	6 064 210
Förändring av byggnadskreditiv	<u>218 010 066</u>
Förändring av likvida medel	3 163 678
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	3 163 678

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet fyra medlemmar. Under året har fyra medlemmar tillträtt samt inga medlemmar utträtt ur föreningen vid noll antal överlåtelser.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Årets resultat	Totalt
Ökning av insatskapital	6 064 210		6 064 210
Årets resultat		0	0
Belopp vid årets utgång	6 064 210	0	6 064 210

Resultatdisposition

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med tilläggsupplysningar.

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar	2	149 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		149 500 000

Summa anläggningstillgångar		149 500 000
------------------------------------	--	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos entreprenör		71 415 171
Övriga fordringar	3	3 164 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	5 156
Summa kortfristiga fordringar		74 584 537

Summa omsättningstillgångar		74 584 537
------------------------------------	--	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		224 084 537
-------------------------	--	--------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		6 064 210
Summa bundet eget kapital		6 064 210

Summa eget kapital		6 064 210
---------------------------	--	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5	218 010 066
Summa långfristiga skulder		218 010 066

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		10 261
Summa kortfristiga skulder		10 261

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		224 084 537
---------------------------------------	--	--------------------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt linjär avskrivningsplan, med planerad början år 2019.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0
Årets aktiveringar	149 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 500 000

Not 3 Övriga fordringar

	2016-12-31
Avräkningskonto förvaltare	3 163 678
Övriga kortfristiga fordringar	532
	3 164 210

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31
Förutbetald ekonomisk förvaltning	5 156
	5 156

Brf Tollare Marina
Org.nr 769632-1665

6 (6)

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare

Byggnadskredativ Handelsbanken, utnyttjad kredit

Beviljad kredit per 2016-12-31: 490 000 000 kr.

Lånebelopp

2016-12-31

218 010 066

218 010 066

Not 6 Ställda säkerheter

Föreningen har inga ställda säkerheter.

Nacka den 23 mars 2017



Christer Bentzer



Hans Lindström



Sven Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tollare Marina org.nr 769632-1665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tollare Marina för period 2016-04-26 – 2016-12-31.

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 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.¹

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 våra uttalanden.

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.

Revisorns 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

¹ Detta uttalande avser endast räkenskapsår som har inletts från och med ikraftträdandet av 8 kap. 13 § lag om ekonomiska föreningar den 1 juli 2016. FAR uppmuntrar till förtida tillämpning.

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. Risker 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tollare Marina för period 2016-04-26 – 2016-12-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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 våra uttalanden.

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.

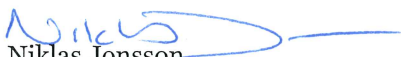
Revisorns ansvar

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 föreningar², årsredovisningslagen eller stadgarna.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 27 mars 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

² Revisorns rapportering avseende handlande i strid med bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar gäller för räkenskapsår som har inletts från och med ikraftträdandet av 8 kap. 13 § lagen om ekonomiska föreningar, dvs. den 1 juli 2016.