

Årsredovisning
för
Brf Tollare Marina
769632-1665

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Tollare Marina får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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

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 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 skattemässiga status

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. föreningen är en oäkt bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkt 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 oktober 2016.

Föreningens fastighet

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

Föreningen tecknade entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB den 8 september 2016 för uppförande av föreningens byggnader.

Föreningen kommer att bestå av 97 bostadsrätter samt en lokal i fem flerfamiljshus. Inflyttning i fastigheten beräknas att ske under juni till november 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 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.

Föreningens lokal/hyreskontrakt

Inga lokalhyreskontrakt har ännu tecknats.

Föreningen kan komma att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 mars 2017 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 fyra (två) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt 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 lokalarea 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 13 februari 2018.

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.

4

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 539 kr/kvm BOA per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

	2017	2016-04-26 -- 2016-12-31
<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Avgifter och övriga intäkter		
Kostnader exkl avskrivningar	<u>-503 026</u>	<u>-595 171</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	-503 026	-595 171
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering	-4 573	-220 315 427
Inbetalningar av medlemsinsatser	5 617 791	6 064 210
Delbetalning av entreprenadsumma	-194 680 000	0
Förändring av byggnadskreditiv	<u>187 860 566</u>	<u>218 010 066</u>
Förändring av likvida medel	-1 709 242	3 163 678
Likvida medel vid årets början	3 163 678	0
Likvida medel vid årets slut	1 454 436	3 163 678

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet fyra (fyra) medlemmar. Under året har inga medlemmar tillträtt samt inga medlemmar utträtt ur föreningen.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 064 210	6 064 210
Ökning av insatskapital	5 617 791	5 617 791
Belopp vid årets utgång	11 682 001	11 682 001

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 ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med tilläggsupplysningar.

5

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	2	194 680 000	149 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		194 680 000	149 500 000
Summa anläggningstillgångar		194 680 000	149 500 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		221 418 197	71 415 171
Övriga fordringar	3	1 454 436	3 164 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	5 156	5 156
Summa kortfristiga fordringar		222 877 789	74 584 537
Summa omsättningstillgångar		222 877 789	74 584 537
SUMMA TILLGÅNGAR		417 557 789	224 084 537

Brf Tollare Marina
Org.nr 769632-1665

5 (7)

Balansräkning	Not 1	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 682 001	6 064 210
Summa bundet eget kapital		11 682 001	6 064 210
Summa eget kapital		11 682 001	6 064 210
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	405 870 632	218 010 066
Summa långfristiga skulder		405 870 632	218 010 066
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 156	10 261
Summa kortfristiga skulder		5 156	10 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		417 557 789	224 084 537

4

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

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 500 000	0
Årets aktiveringar	45 180 000	149 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 680 000	149 500 000

Not 3 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkningskonto förvaltare	1 454 436	3 163 678
Övriga kortfristiga fordringar	0	532
	1 454 436	3 164 210

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald ekonomisk förvaltning	5 156	5 156
	5 156	5 156

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Byggnadskreditiv Handelsbanken, utnyttjad kredit	405 870 632	218 010 066
	405 870 632	218 010 066

Beviljad kredit per 2017-12-31: 490 000 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

Föreningen har inga ställda säkerheter.

Nacka den 21 mars 2018



Christer Bentzer

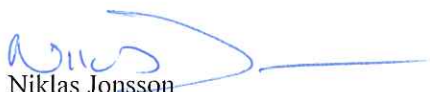


Hans Lindström



Sven Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

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 år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 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, förfälskning, 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 eventuella 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 år 2017.

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

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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 trygghande 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2018-03-21
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor