

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tollare Marina
769632-1665
Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tollare Marina med säte i Nacka kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. föreningen är en oäkte bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkte 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 äger marken Tollare 1:491 i Nacka kommun.

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

Föreningen består av 97 bostadsrätter samt en lokal i fem flerbildshus.
Inflyttning i fastigheten har skett under juni till november 2018.

Den totala boarean (BOA) är ca 8 428 kvm och lokalarean (LOA) är ca 31 kvm.
Föreningen har 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

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

4

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 20 december 2018.
Garantitiden är fem år och löper fram till den 20 december 2023. Garantibesiktning verkställs dock inom 2 år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

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

Föreningen har tecknat avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel inkl städning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 mars 2020.

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.

Väsentliga servitut

Föreningen kommer att belastas med servitut gällande fyra garageplatser, i praktiken sex platser varav två är dubbelparkeringar, till Kajhusen samt servitut för Kajhusen att gå på Marinans mark mellan Kajhusen och Marinan. Det finns även servitut för fjärrvärme.

Föreningens lokal/hyreskontrakt

Lokalhyreskontrakt har tecknats efter verksamhetsårets utgång med Kenny Konsult Holding AB gällande gelateria/glassbar. Kontrakt har tecknats för perioden 2019-03-15 -- 2022-03-31.

Kontrakten på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Löptid t o m</u>
Gelateria/glassbar	ja	31	2022-03-31

Föreningen kommer att vara frivilligt momsregistrerad och redovisa moms för uthyrning av lokaler samt uthyrning av externa garageplatser/parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Lindström Johanna Vehvselius Eva Bondelid Ager Sven Larsson	Avgick den 6 december 2018 Fr.o.m. den 6 december 2018
Suppleant	Kjell Augustsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft fyra (fyra) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Fråga om arvode till styrelsen bordlades till nästkommande stämma.
Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

4

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 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.

Avräkning mot Bonava Sverige AB

Slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden kommer att ske per den 31 mars 2019. 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

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Avgifter och övriga intäkter	672 828	0
Kostnader exkl avskrivningar	<u>-263 629</u>	<u>-503 026</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	409 199	-503 026
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering	-24 455 125	-4 573
Inbetalningar av medlemsinsatser	264 527 499	5 617 791
Förändring av byggnadskreditiv	-166 312 125	187 860 566
Delbetalning av entreprenadsumma	<u>-75 000 000</u>	<u>-194 680 000</u>
Förändring av likvida medel	-830 552	-1 709 242
Likvida medel vid årets början	1 454 436	3 163 678
Likvida medel vid årets slut	623 884	1 454 436

7

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 60 (fyra) medlemmar. Under året har 65 medlemmar tillträtt samt nio medlemmar utträtt ur föreningen vid åtta överlåtelser.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 682 001	0	11 682 001
Ökning av insatskapital	264 527 499		264 527 499
Årets resultat		0	0
Belopp vid årets utgång	276 209 500	0	276 209 500

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
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	244 800 000	0
Pågående nyanläggningar	3	269 680 000	194 680 000
Summa materiella anläggningstillgångar		514 480 000	194 680 000

Summa anläggningstillgångar

514 480 000

194 680 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos entreprenör		832 345	221 418 197
Övriga fordringar	4	623 884	1 454 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	54 538	5 156
Summa kortfristiga fordringar		1 510 767	222 877 789

Summa omsättningstillgångar

1 510 767

222 877 789

SUMMA TILLGÅNGAR

515 990 767

417 557 789

5

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		276 209 500	11 682 001
Summa bundet eget kapital		276 209 500	11 682 001
Summa eget kapital		276 209 500	11 682 001
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	239 558 507	405 870 632
Summa långfristiga skulder		239 558 507	405 870 632
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		97 313	5 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	125 447	0
Summa kortfristiga skulder		222 760	5 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		515 990 767	417 557 789

5

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 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående redovisat värde mark	0	0
Inköp	244 800 000	0
Utgående redovisat värde mark	244 800 000	0
 Utgående redovisat värde	 244 800 000	 0

Not 3 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 680 000	149 500 000
Årets aktiveringar	75 000 000	45 180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 680 000	194 680 000

Not 4 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto förvaltare	623 884	1 454 436
	623 884	1 454 436

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald ekonomisk förvaltning	23 781	5 156
Förutbetald försäkring	30 757	0
	54 538	5 156

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Långivare		
Byggnadskreditiv Handelsbanken, utnyttjad kredit	239 558 507	405 870 632
	239 558 507	405 870 632

Beviljad kredit per 2018-12-31: 250 000 000 kr.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	125 447	0
	125 447	0

Not 8 Ställda säkerheter

Föreningen har inga ställda säkerheter.

Nacka 2019-03-26



Hans Lindström

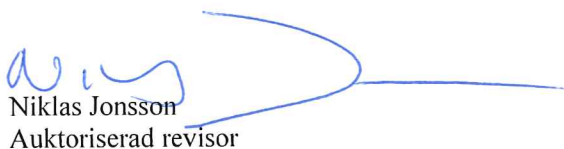


Eva Bondelid Ager



Sven Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-29
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 2018.

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 2018 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, 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 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 2018.

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 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.

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 29 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor