

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FREDRIKDALS BRYGGA

Org. Nr 769628-7932

ÅR 2016

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR
RÄKENSKAPSÅRET 2016-01-01 – 2016-12-31.

Innehåll

-	Förvaltningsberättelse	2
-	Balansräkning	6
-	Redovisningsprinciper	8
-	Ställda säkerheter	9
-	Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades den 24 september 2014. Nuvarande stadgar registrerades 24 september 2014 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: STOCKHOLM FREDRIKSDAL 12

Kostnadskalkyl har upprättats per den 16 oktober 2014. Kalkylen är försedd med ett intyg, daterat 17 oktober 2014. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles den 28 oktober 2014 av Bolagsverket.

Avtal om byggnadskreditiv, med ett kreditbelopp om 450 000 000 kronor, har den 16 december 2014, tecknats med SEB. Byggnadskreditivet avslutades den 31 januari 2017.

Väsentliga händelser under året

Ekonomi

Ekonomisk plan har upprättats per 16 februari 2016. Planen har försetts med ett intyg, daterat den 3 mars 2016. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles den 16 mars 2016 av Bolagsverket.

Den 14 september avyttrade bolaget Fastighetsbolaget Timglashusen till Svenska Standardbolag för vidare likvidation av bolaget.

Inflyttning

Inflyttning i bostadsrättslägenheterna har ägt rum under perioden september 2016 till och med januari 2017.

Medlemsinformation

Vid verksamhetsårets utgång var upplåtelseavtal tecknade för samtliga 104 bostadsrättslägenheter.

Antalet medlemmar per den 31 december 2016 var 142 stycken.

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	13 373 625	435 148 641	448 522 266

Sammansättning av styrelsen m.m.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Johan Alenius
Anna Broman
Jan-Erik Fransson
Håkan Johansson

Suppleanter:

Helena Ekström
Olof Jansson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer:

Ordinarie:

KPMG

Arvode till styrelsen

Inget arvode har betalats till styrelsen. Kostnaden för styrelsens arbete ingår i kontraktssumman.

Föreningsfrågor

Sammanträde för bildande av föreningen hölls den 18 september 2014.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har haft kontakt i flera föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret avhållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: STOCKHOLM FREDRIKSDAL 12

På föreningens fastigheter uppförs flerbostadshus innehållande 861 m² lokaler, respektive 8 359 m² bostäder.

Nybyggnadsår 2015-2016 och värdeår 2016.

STOCKHOLM FREDRIKSDAL 12	Årets
Taxeringsvärde:	234 919 000
Varav byggnader:	95 600 000
Varav mark:	139 319 000

Aktieöverlåtelseavtal mellan föreningen och F8 Förvaltning AB har godkänts och undertecknats per den 25 februari 2015. Samtliga 1 000 aktier i Fastighetsaktiebolaget Timglashusen förvärvades.

Köpekontrakt mellan Fastighetsaktiebolaget Timglashusen och föreningen avseende fastigheten STOCKHOLM FREDRIKSDAL 12 har undertecknats per den 26 februari 2015.

Föreningen erhöll lagfart den 1 december 2015 för fastigheten STOCKHOLM FREDRIKSDAL 12.

Fastigheten var under byggnationsfasen försäkrad genom av Skanska Sverige AB tecknad allrisk försäkring till fullvärde. Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg har tecknats hos Brandkontoret.

Information om verksamheten

Uppdragsavtal med Sjöstadsbo AB tecknades den 25 februari 2015.

Fastighetsaktiebolaget Timglashusen och Skanska Sverige AB har ingått ett entreprenadkontrakt avseende fastigheten STOCKHOLM FREDRIKSDAL 12. Entreprenadkontraktet innefattar uppförande av ett flerbostadshus innehållande 104 bostadslägenheter och fyra lokaler. Avtal om överlåtelse av nämnda entreprenadkontrakt har den 26 februari 2015 tecknats mellan föreningen och Fastighetsaktiebolaget Timglashusen.

Fastighetsaktiebolaget Timglashusen har även tillsammans med bolagen Fastighetsbolaget Båghuset Ett och Fastighetsaktiebolaget Båghuset Två ingått ett entreprenadkontrakt med Skanska Sverige AB innefattande att uppföra ett garage på fastigheten STOCKHOLM FREDRIKSDAL 12. Avtal om överlåtelse av detta entreprenadkontrakt har den 8 januari 2014 tecknats mellan fastighetsbolagen och Fredriksdals Samfällighetsförening där föreningen är medlem. Efter beslut om att Samfällighetsföreningen skall upplösas överläts entreprenadkontrakten avseende garaget den 12 januari 2016 på samfällighetens båda medlemmar BRF Fredriksdals Brygga samt BRF Fredriksdalskajen.

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske under perioden september 2016 till januari 2017. Enligt uppdragsavtalet svarar Sjöstadsbo AB, efter avräkningsdagen, för årsavgifter och driftskostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Dessutom svarar Sjöstadsbo AB för eventuellt uteblivna ränteintäkter för ej erlagda insatser och upplåtelseavgifter, som belöper på lägenheter som vid färdigställandet ej tillräkts. Eventuella lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt senaste sex månader efter entreprenadtidens utgång skall förvärfas av Sjöstadsbo AB.

I uppdragsavtalet ingår även att mot ett fast arvode ansvara för förvaltning av föreningens fastighet, samt föreningens administration fram till avräkningsdagen.

Slutmöte ägde rum den 15 februari 2017. Entreprenaden godkändes. Garantitiden utgår den 15 november 2021. Följande delar av entreprenaden är undantagna. Vinterdriftfall, el på fasad för vägbelysning, 0-1 nät larm samt vissa fogningsarbeten på fasad.

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Newsec Asset Management AB och av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB.

Avtal om TV, bredband och telefoni har tecknats med Ownit Broadband AB.

Avtal om leverans av fjärrvärme och fjärrkyla har tecknats med AB Fortum Värme.

Avtal om leverans av el har tecknats med Energi Försäljning Sverige AB.

Avtal om källsortering har tecknats med Hans Andersson Recycling Stockholm AB.

Avtal om fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och jour har tecknats med Etcon Fastighetsteknik AB.

Garantiserviceavtal för hissar har tecknats med Kone AB.

Avtal om underhåll av sopsugsanläggning har tecknats med Envac Scandinavia AB.

Avtal om städning har tecknats med Maries Puts & Städ Fastighet AB.

BALANSRÄKNING	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nybyggnation och mark	2	594 034 489	456 750 545
		594 034 489	456 750 545
Andelar i koncernföretag	3	-	500 000
		-	500 000
Summa anläggningstillgångar		594 034 489	457 250 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		267 844	-
Övriga fordringar	4	910 317	1 291 659
		1 178 161	1 291 659
Kassa och bank		5 298 485	1 311 337
Summa omsättningstillgångar		6 476 647	2 602 996
SUMMA TILLGÅNGAR		600 511 136	459 853 541

BALANSRÄKNING	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		448 522 266	13 373 625
Summa eget kapital		448 522 266	13 373 625
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	5	58 239 845	344 345 719
Leverantörsskulder		2 744 324	12 955 868
Skatteskulder		939 676	-
Övriga skulder		90 065 025	89 178 329
Summa kortfristiga skulder		151 988 870	446 479 916
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		600 511 136	459 853 541

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Sedan en tid tillbaka diskuteras huruvida progressiv avskrivning på byggnader speglar hur tillgången förbrukar och att en linjär avskrivning skulle vara mer rättvisande. Bokföringsnämnden beslutade den 28 april 2014 om ändring i K2-regelverket "Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar". Ändringen innebär att det förtydligas att progressiva avskrivningar av byggnader inte är en tillåten avskrivningsmetod enligt K2. Föreningen har därför anpassat sina avskrivningar efter det gällande K2-regelverket.

Avskrivning för löpande räkenskapsår kommer att ske enligt en rak avskrivningsplan med 1%.

Årsavgifter kommer inte att tas ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

NOTER

Not 1 Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerad anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	234 210 062	-
Årets anskaffningsvärde *	137 184 693	158 831 211
Justering enligt FAR RedU9	-	75 378 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 394 755	234 210 062
Mark		
Ingående markvärde	222 540 483	-
Markförvärv	99 250	50 932 000
Justering enligt FAR RedU9	-	171 608 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 639 733	222 540 483
Utgående planenligt restvärde	594 034 489	456 750 545
Taxeringsvärden byggnader	95 600 000	8 384 000
Taxeringsvärden mark	139 319 000	107 688 000
	234 919 000	116 072 000

* Totalt aktiverad ränta uppgår till 5 027 (4 194) tkr.

Not 3 Andelar i koncernföretag	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	500 000	-
Försäljning under året	-500 000	
Förvärv under året	-	164 041 332
Utdelning enl FAR RedU9	-	-246 987 334
Aktieägartillskott Timglashusen	-	83 446 002
		500 000

Specifikation andelar i dotterbolag	Org.nr	Ägarandel
Fastighetsaktiebolaget Timglashusen	556943-8798	100%

Not 4 Kortfristiga fordringar

Fordran Fredriksdals Samfällighetsförening	910 317	1 291 659
	910 317	1 291 659

Not 5 Byggnadskreditiv	2016-12-31	2015-12-31
Limit	85 000 000	450 000 000

Not 6 Ställda säkerheter

Inga ställda säkerheter föreligger.

Not 7 Händelser efter balansdagen

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske under perioden september 2016 till januari 2017. Enligt uppdragsavtalet svarar Sjöstadsbo AB, efter avräkningsdagen, för årsavgifter och driftskostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt.

Slutfinansieringen utbetalades av SEB den 1 mars 2017 enligt följande.

<u>Belopp</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Amortering</u>
42 900 000 kr	3 månader	0,44 %	600 000 kronor per år
30 000 000 kr	3 år	0,85 %	Amorteringsfritt
30 000 000 kr	4 år	1,09 %	Amorteringsfritt
30 000 000 kr	5 år	1,28 %	Amorteringsfritt

Med anledning av att föreningens lån utbetalades den 1 mars 2017 är denna dag avräkningsdag mellan föreningen och Sjöstadsbo AB. Avtal om slutavräkning har tecknats med Sjöstadsbo AB per 2017-02-28. Resultat före avräkningsdag tillfaller Sjöstadsbo AB och efter avräkningsdag Bostadsrättsföreningen.

Stockholm 2017-05-15


Jan-Erik Fransson
Ordförande


Anna Broman


Håkan Johansson


Johan Alenius

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2017

KPMG AB


Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredriksdals Brygga, org. nr 769628-7932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdals Brygga för år 2016.

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.

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 revisionssed 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre-dovisningen 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. Felaktig-heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på-verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre-dovisningen.

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 mas-kopi, 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 omstän-digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor 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 uppmärk-samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent-liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill-räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut-satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da-tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el-ler 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 in-formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie-rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fredriksdals Brygga för år 2016. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 revisionssed 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 vårt uttalande.

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 fortllöpande 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.

Solna den 15 maj 2017

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor