

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björk och Plaza

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sonfjällets samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar flera gemensamhetsanläggningar (GA) för fastigheterna Sonfjället 1, Sonfjället 2 och Sonfjället 3.

<u>Gemensamhetsanläggningar</u>	<u>Föreningens andel</u>
GA:1 – Innergård	9694/19659
GA:2 – Garageinfart och bilfoajé	43/98
GA:3 – Garage	42/79
GA:4 – Pumprum	60/66

Styrelsen

Håkan Johansson	Ordförande
Veronica Blom	Ledamot
Jan-Erik Fransson	Ledamot

Elin Cadenius	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2016-10-04. Extra stämma hölls med anledning av stadgeändring .

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sonfjället 2	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten är under byggnationsfasen försäkrad genom av Skanska Sverige AB tecknad allriskförsäkring till fullvärde.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus.

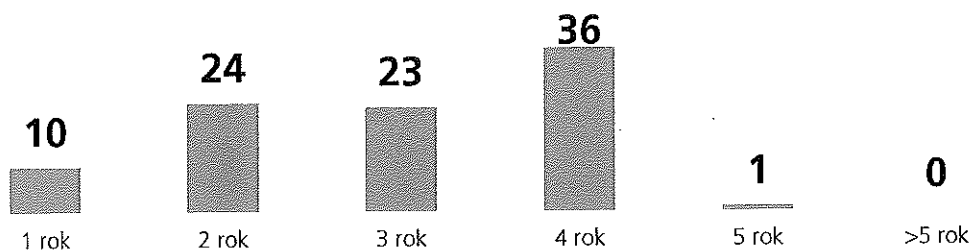
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 009 m², varav 7 531 m² utgör lägenhetsyta och 478 m² utgör lokalyta. Garagets yta tillkommer.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Två gemensamma lokaler

Två gemensamma terrasser

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Teknisk Fastighetsförvaltning	Etcon Fastighetsteknik AB
Bredband, TV, Telefoni	Ownit
Driftoptimering	Etcon Fastighetsteknik AB
Miljörummet	Hans Andersson Recycling AB
Hiss	Kone
Snöröjning	Etcon Fastighetsteknik AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
INBETALNINGAR		
Medlemsinsatser	42 383 250	11 437 500
Ökning av långfristiga skulder	183 011 323	377 928 948
Ökning av kortfristiga skulder	0	14 943 660
	225 394 573	404 310 108
UTBETALNINGAR		
Ökning av materiella anläggningstillgångar	164 488 547	69 580 926
Ökning av kortfristiga fordringar	45 962 366	2 629 182
Minskning av kortfristiga skulder	14 943 660	0
	225 394 573	72 210 108
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1	0
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1	0

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut
Ekonomisk plan undertecknades av godkända intygsgivare den 15 november 2016.

Ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 22 november 2016.

Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles från Bolagsverket den 23 november 2016.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget m.m. är 682 535 875 kr. Slutlig anskaffningskostnad kommer att fastställas på avräkningsdagen. Årets resultat är 0kr. Fram till och med slutavräkningsdagen svarar Skanska Sverige AB för föreningens samtliga kostnader och tillgodoräknas samtliga intäkter. Efter slutavräkningsdagen tillfaller alla intäkter föreningen samtidigt som föreningen börjar svara för samtliga kostnader.

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske under perioden april till och med juni 2017. Enligt uppdragsavtalet svarar Skanska Sverige AB, efter avräkningsdagen, för årsavgifter och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Dessutom svarar Skanska Sverige AB för eventuella uteblivna ränteintäkter för ej erlagda insatser och upplåtelseavgifter, som belöper på lägenheter som vid färdigställandet ej tillträtts. Eventuella lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt senast sex månader efter entreprenadtidens utgång skall förvärvas av Skanska Sverige AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 4
Tillkommande medlemmar: 146
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 150

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	53 820 750	42 383 250	0	11 437 500
S:a bundet eget kapital	53 820 750	42 383 250	0	11 437 500
Fritt eget kapital				
S:a eget kapital	53 820 750	42 383 250	0	11 437 500

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	0
summa balanserat resultat	0
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	0

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 2	332 100 000	332 100 000
Pågående byggnation	Not 3	234 069 473	69 580 926
Summa materiella anläggningstillgångar		566 169 473	401 680 926
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		566 169 473	401 680 926
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 4	48 591 548	2 629 182
Summa kortfristiga fordringar		48 591 548	2 629 182
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		1	0
Summa kassa och bank		1	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		481 343 747	2 629 182
SUMMA TILLGÅNGAR		614 761 021	404 310 108

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	53 820 750	11 437 500
Summa bundet eget kapital	53 820 750	11 437 500
Fritt eget kapital		
SUMMA EGET KAPITAL	53 820 750	11 437 500
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Byggnadskreditiv Not 5	560 940 271	377 928 948
Summa långfristiga skulder	560 940 271	377 928 948
KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga skulder	0	14 943 660
Summa kortfristiga skulder	0	14 943 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	614 761 021	404 310 108

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	332 100 000	0
	Nyanskaffningar	0	332 100 000
	Utgående anskaffningsvärde	332 100 000	332 100 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	332 100 000	332 100 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	332 100 000	332 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	0
	Taxeringsvärde mark	117 400 000	0
		138 200 000	0
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	132 800 000	0
	Lokaler	5 400 000	0
		138 200 000	0

Not 3	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående nybyggnation	234 069 473	69 580 926
		234 069 473	69 580 926

Not 4	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Avräkning byggare	5 432 423	1 853 307
	Avräkning övrigt	43 159 125	775 875
		48 591 548	2 629 182

Not 5	BYGGNADSKREDITIV	Räntesats	2016-12-31	2015-12-31
	Beviljad kredit	0,98% +stibor	670 000 000	670 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,98% +stibor	560 940 271	377 928 948
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,00%	0	0

Not 6 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inflyttning kommer att ske under april, maj och juni år 2017.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtids utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

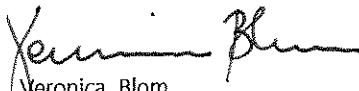
UTGÅVA 10/10/2017

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5 / 5 2017


Håkan Johansson
Ordförande


Jan-Erik Fransson
Ledamot


Veronica Blom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2017



Jan-Ove Brandt
Extern revisor Autoriserad

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björk och Plaza, org. nr 769629-0134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björk och Plaza för år 2016.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 mas- kopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa upp- märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag iden- tifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björk och Plaza för år 2016. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 1 juni 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor