

Brf Kajtorget Dalénum
Org nr 769631-7515

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-02-25 - 2016-12-31

Styrelsen för Brf Kajtorget Dalénum får härmed avge följande årsredovisning för 25 februari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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

BB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Lidingö stad.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 17 oktober 2016 förvärvat fastigheten Solventilen 1 i Lidingö kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av fem flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 141 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 11 050 m² och två lokaler med en total lokalarea om ca. 115 m². Föreningen kommer att disponera över 124 parkeringsplatser varav 118 i garage.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten kommer det även att finnas cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende kvartersgatan samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Föreningen kommer från tillträdesdagen fram till övertagandet av gemensamhetsanläggningen att debiteras ett arvode om 40 000 kr inklusive moms per år för sin del av kostnader för drift och underhåll inklusive administration i enlighet med paragraf Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende ledningar samt avloppsledningar. Föreningens fastighet kommer också att belastas av servitut, ledningsrätt avseende allmänna underjordiska ledningar samt för belysning och allmän gång- och cykelväg.

Föreningens lokaler

Inga lokalhyreskontrakt har ännu tecknats.

Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

08

HO

Föreningens skattemässiga status

Föreningen var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en öakta bostadsrättsförening.

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2018. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 96 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 27 oktober 2016. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 28 oktober 2016.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 711 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 77 508 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SE-banken om 450 000 000 kr per den 31 december 2016, varav utnyttjad del är 400 494 387 kr, och avser att teckna avtal med SE-banken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

PD

WD

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	1 011 440 000	Insatser	516 742 000
Likviditetsreserv	20 000	Upplåtelseavgifter	339 718 000
		Lån	155 000 000
	1 011 460 000		1 011 460 000

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 31 mars 2019.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under november 2018.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under kvartal ett 2018. Vid årets slut var sju bostadsrätter tecknade med förhandsavtal för vilka förskott har inbetalats.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	4

Styrelse

Styrelsen har efter bildandemöte den 14 januari 2016 haft följande sammansättning:

Hans-Olov Möller	Ledamot	1)	Ordförande
Erik Barkman	Ledamot	1)	
Gerhard Makowsky	Ledamot		
Anders Harlin	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit två st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa .

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2016.

PA
H

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u> Förskott och Inbetalda insatser
Belopp vid årets ingång	0
<u>Ökning av medlemsinsatser</u>	<u>700 000</u>
Belopp vid årets utgång	700 000

RESULTATDISPOSITION

Föreningens ekonomiska ställning

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 ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

BS

↓

Brf Kajtorget Dalénum
769631-7515

6(9)

Balansräkning

Not

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar

2, 4

400 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

400 000 000

Summa anläggningstillgångar

400 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3

633 558

Summa kortfristiga fordringar

633 558

Kassa och bank

Kassa och bank

560 829

Summa kassa och bank

560 829

Summa omsättningstillgångar

1 194 387

Summa tillgångar

401 194 387

BA

BO

Brf Kajtorget Dalénum
769631-7515

7(9)

Balansräkning

Not

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

700 000

Summa bundet eget kapital

700 000

Summa eget kapital

700 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

4

400 494 387

Summa långfristiga skulder

400 494 387

Summa eget kapital och skulder

401 194 387

BA

BA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

Upplysningar till balansräkningen

Not 2 Pågående nyanläggningar

	<u>2016-12-31</u>
- Inköp	400 000 000
Utgående anskaffningsvärden	400 000 000
Redovisat värde	<u>400 000 000</u>

Not 3 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>
Fordran Entreprenör	633 558
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>633 558</u>

1/20

Brf Kajtorget Dalénum
769631-7515

9(9)

Not 4 Ställda säkerheter

2016-12-31

Ställda säkerheter


Fastighetsinteckningar

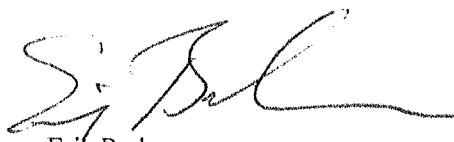
155 000 000

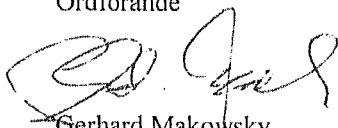
Summa ställda säkerheter

155 000 000

Lidingö 2017-03-16

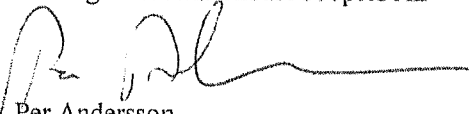

Hans Olov Möller
Ordförande


Erik Barkman
Ledamot


Gerhard Makowsky
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-06.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajtorget Dalénum, org.nr 769631-7515

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajtorget Dalénum för räkenskapsåret 2016-02-25–2016-12-31.

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 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

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 vårt uttalande.

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. 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kajtorget Dalénum för räkenskapsåret 2016-02-25–2016-12-31.

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 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 vårt uttalande.

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:

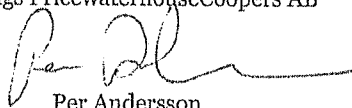
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

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 räkenskaper. 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 6 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

