

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FREDRIKSDALSKAJEN

Org. Nr 769627-5853

ÅR 2015

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR
RÄKENSKAPSÅRET 2015-01-01 – 2015-12-31.

Innehåll

- Förvaltningsberättelse	2
- Balansräkning	5
- Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- Tilläggsupplysningar	7
- Underskrifter	9

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 2014-02-06. Nuvarande stadgar registrerades 2015-09-22 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: STOCKHOLM FREDRIKSDAL 10

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 2014-01-21.

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 nio protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2015. Extra föreningsstämma hölls den 31 augusti 2015 där det beslutades om tilläggsbeställning avseende standardhöjning av lokaler vilket finansieras genom upptagande av lån.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: STOCKHOLM FREDRIKSDAL 10

På föreningens fastigheter uppförs flerbostadshus innehållande 742,5 m² lokaler, respektive 14 021,5 m² bostäder.

Nybyggnadsår och värdeår är ännu ej åsatt.

STOCKHOLM FREDRIKSDAL 10	Årets
Taxeringsvärde:	56 277 000
Varav byggnader:	19 473 000
Varav mark:	36 804 000

Den 11 mars 2015 överfördes fastigheten STOCKHOLM FREDRIKSDAL 11 i sin helhet till fastigheten STOCKHOLM FREDRIKSDAL 10 genom fastighetsreglering. Föreningen var vid verksamhetsårets utgång således lagfaren ägare till en fastighet, STOCKHOLM FREDRIKSDAL 10.

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

Information om verksamheten

Uppdragsavtal med Sjöstadsbo AB tecknades den 3 oktober 2014.

Fastighetsaktiebolaget Båghuset Ett och Fastighetsaktiebolaget Båghuset Två och Skanska Sverige AB har ingått ett entreprenadkontrakt avseende fastigheten STOCKHOLM FREDRIKSDAL 10. Entreprenadkontraktet innefattar uppförande av ett flerbostadshus innehållande 172 bostadslägenheter och 13 lokaler. Antalet bostadslägenheter har därefter ökat till 178. Avtal om överlåtelse av nämnda entreprenadkontrakt har den 27 oktober 2014 tecknats mellan föreningen och Fastighetsaktiebolaget Båghuset Ett samt Fastighetsaktiebolaget Båghuset Två.

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske under perioden mars till december 2016. 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 eventuell uteblivna ränteintäkter för ej erlagda insatser och upplåtelseavgifter, som belöper på lägenheter som vid färdigställandet ej tillräts. Eventuella lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt senaste sex månader efter entreprenadtidens utgång skall förvärfvas av Sjöstadsbo AB.

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

Den ekonomiska förvaltningen handläggs från och med den 3 oktober 2014 av Newsec Asset Management AB samt från och med 1 oktober 2015 av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB.

Avtal om TV har tecknats med Canal Digital Kabel-TV AB.

Avtal om bredband och telefoni har tecknats med Ownit Bredband AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Ekonomi

Ekonomisk plan har upprättats per den 31 augusti 2015. Planen har försetts med ett intyg daterat den 2 september 2015. Tillstånd att upplåta bostadsrätt, daterat den 25 september 2015, har erhållits från Bolagsverket. Beräknad slutkostnad för föreningens fastighetsförvärv uppgår till 1 032 miljoner kronor. Slutlig köpeskilling kommer att fastställas vid senare tidpunkt.

Den 25 november 2015 avyttrades Fastighetsaktiebolaget Båghuset Ett samt Fastighetsaktiebolaget Båghuset Två till Svenska Standardbolag AB. Bolagen ska enligt avtalet avvecklas genom likvidation.

Inflyttning

Inflyttning beräknas ske under perioden mars till december 2016.

Medlemsinformation

Vid verksamhetsårets utgång var förhandsavtal för 177 bostadsrättslägenheter samt upplåtelseavtal för 84 bostadsrättslägenheter tecknade.

Antalet medlemmar per den 31 december 2015 var 132 st.

BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nybyggnation och mark	1	725 943 225	464 347 990
		725 943 225	464 347 990
Andelar i koncernföretag			
	2	-	967 200
Summa anläggningstillgångar		725 943 225	465 315 190
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	3	5 817 975	1 707 375
Fordringar hos koncernföretag		401 361	60 000
Fordringar hos intresseföretag		-	663 907
		6 219 336	2 431 282
Kassa och bank		5 032 893	1 214 861
Summa omsättningstillgångar		11 252 229	3 646 143
SUMMA TILLGÅNGAR		737 195 454	468 961 333

BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		51 781 076	14 692 875
		51 781 076	14 692 875
Summa eget kapital		51 781 076	14 692 875
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	5	535 061 598	324 788 588
Leverantörsskulder		22 951 482	9 254 081
Övriga skulder		127 401 298	120 189 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	36 489
Summa kortfristiga skulder		685 414 378	454 268 459
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		737 195 454	468 961 333

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar Inga Inga

Ansvarsförbindelser Inga Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 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 rättviande. 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.

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

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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Byggnader och mark	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	175 972 574	0
	Årets anskaffningsvärde *	261 425 035	69 428 913
	Justering enligt FAR RedU9	-	106 543 661
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	437 397 609	175 972 574
	Mark		
	Ingående markvärde	288 375 416	0
	Markförvärv	-	36 489 000
	Justering enligt FAR RedU09	-	251 886 416
	Försäljning Båghuset Ett	85 000	-
	Försäljning Båghuset Två	85 200	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 545 616	288 375 416
	Utgående planenligt restvärde	725 943 225	464 347 990

	2015	2014
Taxeringsvärden byggnad	19 473 000	0
Taxeringsvärden mark	36 804 000	36 489 000
	56 277 000	36 489 000

* Totalt aktiverad ränta uppgår till ca 9 698 tkr.

Not 2 Andelar i koncernföretag	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	967 200	0
Förvärv under året	0	359 397 277
Utdelning enl FAR RedU9	0	-358 430 077
Försäljning aktier Båghuset 1	-402 000	0
Försäljning aktier Båghuset 2	-565 200	0
	0	967 200

	Ägarandel	Antal andelar	2015
Ingående anskaffningsvärde			967 200
Försäljning aktier Båghuset 1	100%	500	-402 000
Försäljning aktier Båghuset 2	100%	1000	-565 200
			0

Not 3 Kortfristiga fordringar	2015
Insatser 2015	5 817 975
	5 817 975


Not 4 Förändring av eget kapital	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	14 692 875	37 088 201	51 781 076

Not 5 Byggnadskreditiv	2015
Limit	740 000 000

Stockholm den 21 mars 2016



Håkan Johansson
Ordförande



Anna Broman



Jan-Erik Fransson



Johan Alenius

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2016



Jan-Ove Brandt

KPMG AB
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredriksdalskajen, org. nr 769627-5853

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdalskajen för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Fredriksdalskajens finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fredriksdalskajen för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 april 2016

KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor