Årsredovisning

för

Brf Höstdagjämning

769632-8785

Räkenskapsåret

2016–09–17 – 2017–12–31

Styrelsen för Brf Höstdagjämning får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-17 - 2017-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Höstdagjämning i Haninge kommun, bildades den 19 augusti 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 17 september 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 (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämställs dock föreningen med en äkta 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 17 september 2016.

Föreningens fastighet
Föreningen har tecknat köpekontrakt med Bonava Svergie AB den 24 november 2016 gällande fastigheten Nödesta 8:265, i Haninge kommun.

Föreningen har tecknat entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB den 24 november 2016 för uppförande av föreningens byggnad.

Föreningens byggnader kommer att bestå av 42 radhus och åtta friliggande hus med totalt 50 bostadsrätter.
Inflyttning i fastigheten har påbörjats under oktober 2017 och beräknas pågå till april 2018.

Den totala boarean (BOA) är beräknad till 5 370 kvm.
Föreningen kommer att ha markparkering i anslutning till varje hus och på gemensam yta på området.

Lägenhetsfördelning:
26 st 4 rum och kök
24 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.

Förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med Fastum UBC Förvaltning 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 fastighetsjour och snöröjning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 mars 2018.

Gemensamhetsanläggningar
Föreningen kommer vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA1 avseende kvartergata med parkeringsplatser, parkområde, lekytor, gångvägar med belysning, trädgårdsförråd, servicehus för vattenmätare och bredband, sopskåp samt anläggning för dagvattenhantering samt GA2 avseende kvartersgata, parkområden, gångvägar med belysning samt portaler vid infarter. Uppskattade andelstal för GA1 är 50/44 delar och för GA2 50/124. Förvaltning ska ske genom en samfällighetsförening. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 120 000 kr/år.

Styrelse
Styrelsen har efter bildandemöte den 19 augusti 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Lindström
	Kjell Augustsson
	Sven Larsson
Suppleant	Christer Bentzer

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft sex protokollförda sammanträden.

Revisorer
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden
Bildandemötet beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 500 kr per styrelsemöte. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll kommer enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA.

Kostnadskalkyl
Styrelsen har upprättat kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätt erhölls av Bolagsverket den 9 november 2016.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 29 mars 2017. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhölls av Bolagsverket den 19 april 2017.

Årsavgifter
Årsavgifter kommer att 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
Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Avräkning mot Bonava Sverige AB
Slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden har ännu inte skett. 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	196 850 000	Insatser	100 427 202
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	33 472 798
		Fastighetslån	63 000 000
S:a anskaffningskostnad	196 900 000	S:a finansiering	196 900 000

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 506 kr/kvm BOA per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändring av likvida medel	2016-09-17 -2017-12-31
Årsavgifter	160 836
Hyror och övriga intäkter	10 976
Kostnader exkl avskrivningar	-491 471
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	-319 665
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-34 170 043
Inbetalningar av medlemsinsatser	59 800 000
Delbetalning av entreprenadsumma	-115 800 000
Förändring av byggnadskreditiv	96 518 184
Förändring likvida medel	6 028 476
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	6 028 476

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 78 medlemmar. Under året har 95 medlemmar tillträtt samt 17 medlemmar utträtt ur föreningen vid 16 antal överlåtelser.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Årets resultat	Totalt
Ökning av insatskapital	59 800 000	0	**59 800 000**
Årets resultat		0	**0**
Belopp vid årets utgång	**59 800 000**	**0**	**59 800 000**

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidspunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med tilläggsupplysningar.

Balansräkning

	Not	2017-12-31
	1	
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Pågående nyanläggningar	2	115 800 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**115 800 000**
Summa anläggningstillgångar		**115 800 000**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar	3	40 548 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 810
Summa kortfristiga fordringar		**40 611 945**
Summa omsättningstillgångar		**40 611 945**
SUMMA TILLGÅNGAR		**156 411 945**

Balansräkning

	Not	2017-12-31
	1	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		59 800 000
Summa bundet eget kapital		**59 800 000**
Summa eget kapital		**59 800 000**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4	96 518 184
Summa långfristiga skulder		**96 518 184**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		6 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		86 802
Summa kortfristiga skulder		**93 761**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**156 411 945**

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 en linjär avskrivningsplan, med planerad början år 2018.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år

Not 2 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31
Årets aktiveringar	115 800 000
	115 800 000

Not 3 Övriga fordringar

	2017-12-31
Fordran hos entreprenör	34 519 658
Avräkningskonto förvaltare	6 028 476
	40 548 134

Not 4 Skulder till kreditinstitut

	Lånebelopp
Långivare	**2017-12-31**
Byggnadskreditiv SEB, utnyttjad kredit	96 518 184
	96 518 184

Beviljad kredit per 2017-12-31: 160 000 000 kr.

Not 5 Ställda säkerheter
Föreningen har inga ställda säkerheter.

Stockholm

Hans Lindström Kjell Augustsson

Sven Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor