

Årsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Bibblan

Org.nr 769628-5977

Styrelsen för Brf Bibblan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

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.

Till medlem får i första hand antas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

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 Stockholms stad.

Föreningens fastighet och tomträtt

Föreningen har den 25 augusti 2015 förvärvat fastigheten Bibliotekarien 6 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 23 september 2016.

Föreningen har den 25 augusti 2015 även förvärvat tomträtten till Bibliotekarien 5 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 1 april 2025. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan. Innehavet är inskrivet den 23 september 2016.

Föreningen har tecknat avtal med Seniorsgården AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av två flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 32 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 2 515 m². Föreningen kommer att disponera över 21 parkeringsplatser varav 16 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas gemensamhetslokal som även kan användas som styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning GA:1 avseende garage, gård förgårdsmark, entrétorg, cykelrum, lokal med övernattningsrum, entré, tvättstuga, soprum, sopkasuner och förråd. Inga andra fastigheter ska ingå i GA:1, gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening/delägarförvaltning. Andelstalen är ännu inte fastställda.

Väsentliga servitut

Servitut avseende underjordiska ledningar samt belysning och skyltar för allmänna gator och vägar kommer att belasta Bibliotekarien 5 och 6 till förmån för Stockholm Stad. Servitut alternativt ledningsrätt avseende elskåp med tillhörande ledningar kommer att belasta Bibliotekarien 5 och 6 till förmån för Fortum.

fn

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras 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.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten eller tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten och tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten och tomträtten 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 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea 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 2018.

Trädgårdsskötsel ingår under två år. Kostnaden från år tre beräknas till 67 000 kr per år.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 2 september 2015. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 7 september 2015.



Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca 723 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 59 213 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SEB om 142 100 000 kr per den 31 december 2016, varav utnyttjad del är 124 896 036 kr.

Den 8 mars 2017 skedde slutfinansiering av föreningens fastigheter och byggnadskreditivet löstes i sin helhet. Föreningens långfristiga lån hos SEB har följande villkor:

Bank	Lånebelopp	Ränta enl. Eko. plan	Avtalad ränta	Bundet till
SEB	10 900 000 kr	3,00 %	0,97 %	2020-03-28
SEB	10 900 000 kr	3,30 %	1,43 %	2022-03-28
SEB	10 900 000 kr	3,90 %	1,93 %	2024-03-28

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	181 600 000	Insatser	91 923 000
Likviditetsreserv	20 000	Upplåtelseavgifter	56 997 000
		Lån	<u>32 700 000</u>
	<u>181 620 000</u>		181 620 000

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. Styrelsen har tecknat särskild överenskommelse med Entreprenören att fastställa avräkningsdag till den 31 mars 2017.

Slutbesiktning av föreningens fastighet skedde den 3 mars 2017.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under december 2016.

Vid årets slut var 31 bostadsrätter upplåtna. Under året har två (noll) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året inte medgivit att några lägenheter upplåtits i andra hand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	48
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	52

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 oktober 2016 haft följande sammansättning:

Lennart Wirén	Ledamot	1)	Ordförande
Göran Olsson	Ledamot	1)	
Gerhard Makowsky	Ledamot	1)	
Anders Lindvall	Ledamot		
Ingrid Engback	Ledamot		

Anders Willner	Suppleant	1)
Ann-Louise Lindholm	Suppleant	
Björn Marklund	Suppleant	
Erik Löfquist	Suppleant	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit fem (fyra) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring samt en rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Ingela Andersson	

Hans Norman	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Valberedning

Kerstin Schönning	Sammanställande
Eleonor Högström	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 september 2015.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>	
	Förskott och	
	Inbetalda	Upplåtelse-
	insatser	avgifter
Belopp vid årets ingång	0	0
Ökning av medlemsinsatser	22 275 000	11 160 000
Belopp vid årets utgång	22 275 000	11 160 000

Resultatdisposition

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.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar

Not 2 156 750 000 97 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

156 750 000 **97 000 000**

Summa anläggningstillgångar

156 750 000 **97 000 000**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran entreprenör

1 491 411 1 269 209

Summa kortfristiga fordringar

1 491 411 **1 269 209**

Kassa och bank

Kassa och bank

89 625 90 000

Summa kassa och bank

89 625 **90 000**

Summa omsättningstillgångar

1 581 036 **1 359 209**

SUMMA TILLGÅNGAR

158 331 036 **98 359 209**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 435 000 2 090 000

Summa bundet eget kapital

33 435 000 **2 090 000**

Summa eget kapital

33 435 000 **2 090 000**

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

3 124 896 036 96 269 209

Summa långfristiga skulder

124 896 036 **96 269 209**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

158 331 036 **98 359 209**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 hus kommer delvis att uppföras på mark som är upplåten med tomträtt.

Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten kommer att ingå i anskaffningskostnaden för byggnad.

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.

Not 2	Pågående nyanläggningar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	97 000 000	0
	Årets anskaffning	59 750 000	97 000 000
	Utgående redovisat värde	156 750 000	97 000 000
Not 3	Byggnadskreditiv	2016-12-31	2015-12-31
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	142 100 000	160 000 000
	Nyttjad del av byggnadskreditiv	124 896 036	96 269 209
Not 4	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 700 000	0
	Summa ställda säkerheter	32 700 000	0


TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

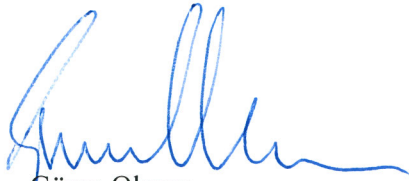
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret redovisas tillsammans i Förvaltningsberättelsen för att ge läsaren av Årsredovisningen en bättre överblick av föreningens verksamhet.

Stockholm den 10 maj 2017

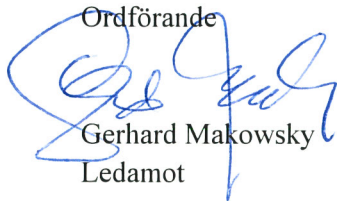
Brf Bibblan



Lennart Wirén
Ordförande



Göran Olsson
Ledamot



Gerhard Makowsky
Ledamot



Anders Lindvall
Ledamot



Ingrid Engback
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bibblan, org.nr 769628-5977

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bibblan för räkenskapsår 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 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 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

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. 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 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

uppllysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana uppllysningar 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 uppllysningarna, 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 Bibblan för räkenskapsår 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 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:

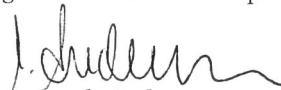
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 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.

Stockholm den 24 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ingela Andersson
Auktoriserad revisor