

Brf Kuttern Kanalstaden
Org nr 769632-7183

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-08-11 - 2017-12-31

Styrelsen för Brf Kuttern Kanalstaden får härmed avge följande årsredovisning för 11 augusti 2016 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens första verksamhetsår.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 6 |
| - balansräkning | 7 |
| - tilläggsupplysningar | 9 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

D

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 Österåkers kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 13 oktober 2016 förvärvat fastigheten Tuna 3:200 i Österåkers kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 1 juni 2017.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av ett flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 50 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 153 m² och 4 lokaler med en total lokalarea om ca. 166 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykel- och barnvagnsförvaring på vind, städrum, fastighets- och rullstolsförråd samt utrymme för källsortering av sopor.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende underjordiska behållare till förmån för Österåkers Kommun.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

| Hyresgäst | Lokaltyp | Moms | Yta m ² /platser | Löptid t.o.m. |
|------------------------|---------------------|------|-----------------------------|---------------|
| JM AB | <i>kontor</i> | ja | 42 | 2018-05-31 |
| Sveavikens Byggnads AB | <i>kontor</i> | ja | 41 | 2020-10-31 |
| Byggekonomen Konsult | <i>kontor</i> | ja | 42 | 2021-01-31 |
| Jens Lackman | | | | |
| Daniela Sandkvist | <i>skönhetsvård</i> | ja | 41 | 2021-01-31 |

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

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 jämförs dock föreningen med en äkta 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.

B

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

Byggnaden 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 boarearea 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 med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 december 2019.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 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 19 oktober 2016. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 20 oktober 2016.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 704 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 44 197 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 210 000 000 kr per den 31 december 2017, varav utnyttjad del är 56 633 913 kr, och har per 2 februari 2018 tecknat avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

B

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

| | | | |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Anskaffningskostnad | 231 040 000 | Insatser | 109 079 000 |
| Likviditetsreserv | 10 000 | Upplåtelseavgifter | 74 471 000 |
| | | Lån | 47 500 000 |
| | <u>231 050 000</u> | | <u>231 050 000</u> |

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 2018.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under januari 2018.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades november 2017. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har två bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två lägenheter upplåtits i andra hand.

MEDLEMSINFORMATION

| | |
|---|-----------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början | 4 |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 90 |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret | 2 |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut | 92 (inkl. bygg) |

Styrelse

Styrelsen har efter sammanträde för bildande den 1 juli 2016 haft följande sammansättning:

| | | |
|------------------|--------------|------------|
| Göran Olsson | Ledamot | Ordförande |
| Gerhard Makowsky | Ledamot 1) | |
| Jeanette Walldén | Ledamot 1) | |
| Anders Willner | Suppleant 1) | |

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 5 oktober 2017 haft följande sammansättning:

| | | |
|------------------|--------------|------------|
| Göran Olsson | Ledamot | Ordförande |
| Claes Möller | Ledamot | |
| Kjell Sjöblom | Ledamot | |
| Gerhard Makowsky | Ledamot 1) | |
| Jeanette Walldén | Ledamot 1) | |
| Anders Willner | Suppleant 1) | |
| Bernt Borgmark | Suppleant | |
| Inger Sehlstedt | Suppleant | |
| Karl Bergqvist | Suppleant | |

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit åtta st protokollförda sammanträden. Under året har en extra föreningsstämma hållits, där nya styrelsemedlemmar valdes in i styrelsen, en valberedning tillsattes, beslut om arvode till styrelsen och revisorerna togs samt beslut om balkonginglasning togs.

B

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

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Ragnar Botnen Sammankallande
Mikael Bennarp

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 augusti 2016.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | <u>Medlemsinsatser</u> Förskott och Inbetalda insatser |
|---------------------------|--|
| Belopp vid årets ingång | 0 |
| Ökning av medlemsinsatser | <u>133 825 000</u> |
| Belopp vid årets utgång | 133 825 000 |

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.

B

Brf Kuttern Kanalstaden
769632-7183

6(10)

Resultaträkning

2016-08-11
-2017-12-31

Rörelseresultat

0

Resultat efter finansiella poster

0

Årets resultat

0

8

Brf Kuttern Kanalstaden
769632-7183

7(10)

Balansräkning

Not

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar

3, 4

184 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

184 000 000

Summa anläggningstillgångar

184 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

5

905 897

Summa kortfristiga fordringar

905 897

Kassa och bank

Kassa och bank

5 553 016

Summa kassa och bank

5 553 016

Summa omsättningstillgångar

6 458 913

Summa tillgångar

190 458 913

B

Brf Kuttern Kanalstaden
769632-7183

8(10)

Balansräkning

Not

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

133 825 000

Summa bundet eget kapital

133 825 000

Summa eget kapital

133 825 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

4

56 633 913

Summa långfristiga skulder

56 633 913

Summa eget kapital och skulder

190 458 913

B

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

| Bank | Lånebelopp | Ränta enl. Eko. plan | Avtalad ränta | Bundet till |
|---------------|------------|-------------------------|------------------|----------------|
| Handelsbanken | 19 000 000 | 3,50 % | 0,96 % | 2021-01-30 |
| Handelsbanken | 9 500 000 | 3,50 % | 1,17 % | 2022-01-30 |
| Handelsbanken | 9 500 000 | 3,50 % | 1,46 % | 2023-01-30 |
| Handelsbanken | 9 500 000 | 3,60 % | 2,14 % | 2026-01-30 |

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Pågående nyanläggningar

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| | <u>2017-12-31</u> |
| - Inköp | 184 000 000 |
| Utgående anskaffningsvärden | <u>184 000 000</u> |
| Redovisat värde | <u>184 000 000</u> |

Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| | <u>2017-12-31</u> |
| Ställda säkerheter | |
| Fastighetsinteckningar | 47 500 000 |
| Summa ställda säkerheter | <u>47 500 000</u> |

8

Brf Kuttern Kanalstaden
769632-7183

10(10)

Not 5 Övriga fordringar

2017-12-31

Fordran Entreprenör
Klientmedelskonto hos förvaltare

518 701
387 196

Summa övriga kortfristiga fordringar

905 897

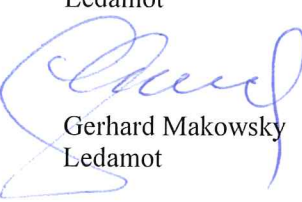
Österåker 2018-04-25

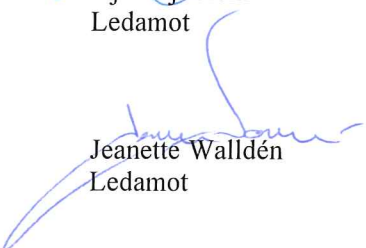
Brf Kuttern Kanalstaden


Göran Olsson
Ordförande

Claes Möller
Ledamot


Kjell Sjöblom
Ledamot


Gerhard Makowsky
Ledamot


Jeanette Walldén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kuttern Kanalstaden, org.nr 769632-7183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kuttern Kanalstaden för räkenskapsåret 11 augusti 2016 – 31 december 2017.

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 2017 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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 våra 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 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.

B

- 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kuttern Kanalstaden för räkenskapsåret 11 augusti 2016 – 31 december 2017.

Föreningen har inget resultat att disponera.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 våra uttalanden.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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

B



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 27 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ella Bladh', written in a cursive style.

Ella Bladh
Auktoriserad revisor