

Brf Parkentrén i Näsby park
Org nr 769632-6821

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-31 - 2017-12-31

Styrelsen för Brf Parkentrén i Näsby park får härmed avge följande årsredovisning för 31 juli 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.

B

Utd

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 Täby kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 5 oktober 2016 förvärvat fastigheten Degeln 5 i Täby kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 23 oktober 2017.

Föreningen har tecknat avtal med AB Borätt (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av två flerbostadshus i fyra till sju våningar med totalt 74 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 515 m². Föreningen kommer att disponera över 57 parkeringsplatser varav 42 i garage samt tre MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas extra lägenhetsförråd för uthyrning. På fastigheten kommer det även att finnas lekplats och odlingslotter.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Degeln GA:1 tillsammans med Degeln 4 (Brf Fantasibacken i Näsby park). Gemensamhetsanläggning omfattar innergård, parkeringsgarage inklusive nedfart och garageport, belysning med tillbehör i garage, ventilationsanläggning med tillbehör i garage, rökluckor. Andelstalen för föreningen är 42/89. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Från tillträdesdagen till övertagandet av gemensamhetsanläggningen svarar Entreprenören för drift och underhåll inklusive administration av gemensamhetsanläggningen. Föreningen ersätter Entreprenören för detta med ett arvode av 55 000 kr per år inklusive moms enligt köpekontrakt paragraf sju, Gemensamhetsanläggning.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet kommer det att finnas servitut avseende utrymme i allmän plats (gångbana) för stuprör, balkonger, drän- och dagvattenledningar upplåtet i fastighet tillhörande Täby kommun. I föreningens fastighet kommer det att finnas upplåtet servitut avseende rätt att nedlägga och för all framtid behålla ledningar för vatten, avlopp, el eller annat till förmån för Täby kommun, Norrvatten, Fortum Distribution AB och Telia AB.

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.

B

Utd

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 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 2017. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

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, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Köldmediekontroll ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr 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 18 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. 706 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 49 785 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Nordea om 240 000 000 kr per den 31 december 2017, varav utnyttjad del är 123 742 067 kr, och har per 15 februari 2018 tecknat avtal med Nordea avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet. Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

B

Wald

Bank	Lånebelopp	Ränta enl. Eko. plan	Avtalad ränta	Bundet till
Nordea	18 750 000	3,20 %	0,76 %	2020-02-14
Nordea	18 750 000	3,30 %	1,09 %	2021-02-14
Nordea	18 750 000	3,40 %	1,46 %	2022-02-15
Nordea	<u>18 750 000</u>	3,60 %	1,78 %	2023-02-15
	75 000 000			

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	349 555 000	Insatser	164 575 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	109 990 000
		Lån	<u>75 000 000</u>
	349 565 000		349 565 000

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 kommer att ske per den 31 mars 2018.

Slutbesiktning av föreningens fastighet har skett och entreprenaden godkändes den 22 januari 2018.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under oktober 2017.

Vid årets slut var 69 bostadsrätter upplåtna. Under året har sex bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en lägenheter upplåtits i andra hand.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	114
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	116

Styrelse

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

Anders Willner	Ledamot	Ordförande
Jeanette Walldén	Ledamot 1)	
Lennart Wirén	Ledamot 1)	
Lisse-Lotte Bolin	Suppleant 1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Styrelsen har efter extra föreningsmöte den 14 september 2017 haft följande sammansättning:

Anders Willner	Ledamot	Ordförande
Jeanette Walldén	Ledamot 1)	
Lennart Wirén	Ledamot 1)	
Erik Persson	Ledamot	
Yngve Stade	Ledamot	
Lisse-Lotte Bolin	Suppleant 1)	
Ramilla Youhanna	Suppleant	
Elin Jakbo	Suppleant	
Michael Makdissi	Suppleant	

Ⓟ

Handwritten signature

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit elva st protokollförda sammanträden.

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

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 juli 2016.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Medlemsinsatser
Förskott och
Inbetalda insatser

Belopp vid årets ingång	0
<u>Ökning av medlemsinsatser</u>	<u>173 809 344</u>
Belopp vid årets utgång	173 809 344

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 resultat- och balansräkning samt noter.

B

UHL

Brf Parkentrén i Näsby park
769632-6821

6(10)

Resultaträkning

**2016-07-31
-2017-12-31**

Rörelsens intäkter

0

Rörelsens kostnader

0

Rörelseresultat

0

Årets resultat

0

B

ctw

Brf Parkentrén i Näsby park
769632-6821

7(10)

Balansräkning

Not

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar

2

288 500 000

Summa materiella anläggningstillgångar

288 500 000

Summa anläggningstillgångar

288 500 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3

607 836

Summa kortfristiga fordringar

607 836

Kassa och bank

Kassa och bank

8 569 001

Summa kassa och bank

8 569 001

Summa omsättningstillgångar

9 176 837

Summa tillgångar

297 676 837

8

UW

Brf Parkentrén i Näsby park
769632-6821

8(10)

Balansräkning

Not

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

173 809 344

Summa bundet eget kapital

173 809 344

Summa eget kapital

173 809 344

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

4

123 742 067

Summa långfristiga skulder

123 742 067

Kortfristiga skulder

Övriga skulder

5

125 426

Summa kortfristiga skulder

125 426

Summa eget kapital och skulder

297 676 837

B

W

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.

Upplysningar till balansräkningen

Not 2 Pågående nyanläggningar

	<u>2017-12-31</u>
- Inköp	288 500 000
Utgående anskaffningsvärden	288 500 000
Redovisat värde	<u>288 500 000</u>

Not 3 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>
Klientmedelskonto hos förvaltare	607 836
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>607 836</u>

Not 4 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter	
Fastighetsinteckningar	75 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>75 000 000</u>

B

1 H

Brf Parkentrén i Näsby park
769632-6821

10(10)

Not 5 Övriga skulder

2017-12-31

Skuld Entreprenörer

125 426

Summa övriga kortfristiga skulder

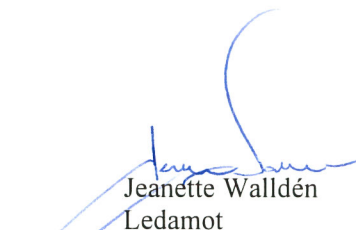
125 426

Täby 2018-03-27

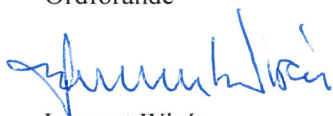
Brf Parkentrén i Näsby park



Anders Willner
Ordförande



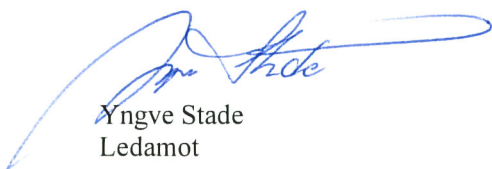
Jeanette Walldén
Ledamot



Lennart Wirén
Ledamot



Erik Persson
Ledamot



Yngve Ståde
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-29.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parkentrén i Näsby park, org.nr 769632-6821

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkentrén i Näsby park för räkenskapsåret 31 juli 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.

8

- 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 Parkentrén i Näsby park för räkenskapsåret 31 juli 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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 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 29 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ella B', is written over the printed name.

Ella Bladh
Auktoriserad revisor