

Årsredovisning
för
Brf Tinnerbäcks läge

769629-1678

Räkenskapsåret

2016

4 2
8 2

Styrelsen för Brf Tinnerbäcks läge, med säte i Linköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks läge i Linköping kommun, bildades den 17 november 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 26 november 2014.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäka bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äka 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).

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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 november 2014.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Elitsporten 4 i Linköpings kommun. Fastigheten Elitsporten 5 regleras in i Elitsporten 4 och kommer därefter avregistreras.

Föreningens byggnad består av 37 bostadsrätter i ett flerfamiljshus. Inflyttning i fastigheten skedde under oktober och november 2016.

Den totala boarean (BOA) är ca 3 402 kvm.
Föreningen har också 37 öppna parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

5 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 17 oktober 2016. Garantitiden är fem år och löpa fram till den 17 oktober 2021. Garantibesiktning verkställs dock inom 2 år från godkänd entreprenad.

SK

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2017.

Föreningen har tecknat avtal med Riksbyggen gällande fastighetsskötsel. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, städning, fastighetsjour samt snöröjning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 mars 2019. Omförhandling kan ske senast 30 september 2018.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten skall delta i två gemensamhetsanläggningar GA1 avseende sopkasuner, väg och belysning samt GA2 avseende parkeringsplatser. Andelstal för gemensamhetsanläggningarna är GA1 26/100 och GA2 41/100. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 40 000 kr/år.

Anläggningarna kommer att förvaltas genom samfällighetsförening eller delägarförvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 mars 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Lindström Christer Bentzer Sven Larsson
-----------	--

Suppleant	Kjell Augustsson
-----------	------------------

Styrelsen har efter extrastämma den 27 oktober 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Lindström Christer Bentzer Kjell Augustsson Kerstin Arbring Anders Sederström
-----------	--

Suppleanter	Sven Larsson Magnus Johansson Georgios Serakis Robert Forsgren
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden. Extra stämma hölls den 27 oktober 2016 där första beslut togs om nya stadgar.

Valberedning

Vid extrastämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Kurt Mirdell Per Forsell
----------------	-----------------------------

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

5 5
SK

Arvoden

Stämman 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 skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 4 mars 2016. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 10 mars 2016.

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 femton 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	138 225 000	Insatser	75 806 174
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	25 268 826
		<u>Fastighetslån</u>	<u>37 200 000</u>
S:a anskaffningskostnad	138 275 000	S:a finansiering	138 275 000

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 705 kr/kvm BOA per år.

4 5
A K

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

	2016	2014-11-26 -2015-12-31
<u>Förändring av likvida medel</u>		
Årsavgifter	371 895	0
Hyrer och övriga intäkter	82 566	1 253
<u>Kostnader exkl avskrivningar</u>	<u>-187 679</u>	<u>-6 621</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	266 782	-5 368
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-111 946	155 000
Förändring av byggnadskreditiv	37 374 116	0
Inbetalning av medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	97 450 000	3 550 000
Delbetalning av entreprenadsumma	-138 225 000	0
Förändring likvida medel	-3 246 048	3 699 632
Likvida medel vid årets början	3 699 632	0
Likvida medel vid årets slut	453 584	3 699 632

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 73 (fyra) medlemmar. Under året har 69 (fyra) medlemmar tillträtt samt att inga (inga) medlemmar utträtt ur föreningen vid inga (inga) överlåtelser.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 625 000		0	3 625 000
Ökning av insatskapital	97 450 000			97 450 000
Omklassificering	-25 268 826	25 268 826		0
Årets resultat			0	0
Belopp vid årets utgång	75 806 174	25 268 826	0	101 075 000

Resultatdisposition

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med tilläggsupplysningar.

4
SK

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	138 225 000	0
Pågående nyanläggningar	3	0	48 800 000
Summa materiella anläggningstillgångar		138 225 000	48 800 000
Summa anläggningstillgångar		138 225 000	48 800 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	4	454 104	3 699 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 809	3 113
Summa kortfristiga fordringar		484 913	3 702 745
Summa omsättningstillgångar		484 913	3 702 745
SUMMA TILLGÅNGAR		138 709 913	52 502 745

4
DK

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

101 075 000

3 625 000

Summa bundet eget kapital

101 075 000

3 625 000

Summa eget kapital

101 075 000

3 625 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5

37 374 116

0

Summa långfristiga skulder

37 374 116

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

20 387

3 113

Övriga skulder

23 872

48 874 632

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

216 538

0

Summa kortfristiga skulder

260 797

48 877 745

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

138 709 913

52 502 745

7
8

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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 2017.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	0	0
Omklassificeringar	100 799 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	100 799 000	0
Ingående anskaffningsvärden mark	0	0
Omklassificeringar	37 426 000	0
Utgående anskaffningsvärden mark	37 426 000	0
Utgående redovisat värde	138 225 000	0

Not 3 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 800 000	0
Årets aktivering	51 999 000	48 800 000
Omklassificeringar	-100 799 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	48 800 000
Utgående redovisat värde	0	48 800 000

5 5
OK

Not 4 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkningskonto förvaltare	453 584	3 699 632
Övriga fordringar	520	0
	454 104	3 699 632

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Långivare		
Byggnadskreditiv	37 374 116	0
	37 374 116	0

Beviljad kredit per 2016-12-31: 95 000 000 kr.

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 31 januari 2017 löstes föreningens byggnadskreditiv och föreningens fastighetslån placerades till följande villkor.

Bank	Belopp	Räntesats	Datum för villkorsändring	Årlig amortering
SEB	9 300 000	0,63 %	2018-01-28	0
SEB	9 300 000	0,83 %	2019-01-28	0
SEB	9 300 000	1,11 %	2020-01-28	100 000
SEB	9 300 000	1,58 %	2022-01-28	100 000

7 1
8 K

Not 7 Ställda säkerheter

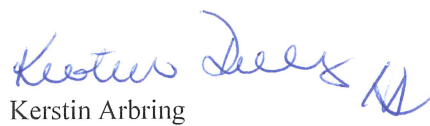
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	37 200 000	0
	37 200 000	0

Linköping den 1 april 2017


Hans Lindström


Christer Bentzer


Kjell Augustsson


Kerstin Arbring


Anders Sederström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tinnerbäcks läge, org.nr 769629-1678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tinnerbäcks läge för år 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 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.¹

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer 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

¹ Detta uttalande avser endast räkenskapsår som har inletts från och med ikraftträdandet av 8 kap. 13 § lag om ekonomiska föreningar den 1 juli 2016. FAR uppmuntrar till förtida tillämpning.

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 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 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 Brf Tinnerbäcks läge för år 2016.

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 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

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 föreningar², årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 4 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

² Revisorns rapportering avseende handlande i strid med bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar gäller för räkenskapsår som har inletts från och med ikraftträdandet av 8 kap. 13 § lagen om ekonomiska föreningar, dvs. den 1 juli 2016.