

# **BRF MASTEN I LOMMA**

**Org.nr 769632-0741**

## **ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret  
2016-03-04 – 2016-12-31

38

Styrelsen för Brf Masten i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 4 mars 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens första verksamhetsår.

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

## 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 Lomma.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen har den 18 augusti 2016 förvärvat fastigheten Lomma 25:149 i Lomma kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 12 januari 2017.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av 4 flerbostadshus i 2-4 våningar med totalt 63 bostadsrättslägenheter, total är boarea ca. 5440 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera över 68 parkeringsplatser i gemensamt garage.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas ett övernattningsrum.

#### Väsentliga servitut

Köparen medger Lomma kommun eller den Lomma kommun sätter i sitt ställe rätt att på fastigheten utan ersättning nedlägga, nyttja, underhålla, ombygga samt för all framtid bibehålla belysning för allmänna gator och vägar där så erfordras.

Köparen medger att ovan angivna rättighet får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastigheten till förmån för av Lomma kommun ägd fastighet eller upplåtas med ledningsrätt.

Lomma kommun har i exploateringsavtal tecknat med säljaren medgett köparen rätt att utan ersättning anlägga och för all framtid behålla anordningar för teknisk försörjning såsom ren-, spill- och dagvattenledningar samt elledningar på kommunens mark fram till den anslutningspunkt som anvisats. Denna rätt kan ersättas med servitut enligt fastighetsbildningslagen eller upplåtelse som stöd av anläggningslagen.

#### 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 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

Byggnaderna 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, dit garage räknas, 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.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> 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 avser teckna avtal med JM AB om teknisk förvaltning enligt totalentreprenadkontraktet. Avtal omfattar teknisk förvaltning i två år efter godkänd slutbesiktning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kronor per år.

##### Ekonomisk förvaltning

Föreningen avser teckna avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning enligt totalentreprenadkontraktet. Avtal omfattar ekonomisk förvaltning t.o.m två årsredovisningar efter slutfinansiering.

#### ***Föreningens ekonomi***

##### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 14 september 2016. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 14 september 2016.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 687 kr/m<sup>2</sup> och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 31042 kr/m<sup>2</sup>.

#### Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv Nordea om 170 000 000 kr per den 31 december 2016, varav utnyttjad del är 96 000 000 kr, och avser att teckna avtal med Nordea avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

#### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	245 071 000	Insatser	93 879 000
		Upplåtelseavgifter	74 992 000
		Lån	76 200 000
	245 071 000		245 071 000

#### 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 beräknas ske per den 30 juni 2018. Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under September 2017.

Vid årets slut var 54 (0) bostadsrätter upplåtna. Under året har 0 bostadsrätter överlåts.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	87

#### Styrelse

Styrelsen har efter bildandemöte den 4 mars 2016 haft följande sammansättning:

Elisabeth Dahlgren	Ledamot	1)	Ordförande
Kim Hansson	Ledamot	1)	
Kjell Johannesson	Ledamot		
Bo Persson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit 3 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

30

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Huvudansvarig Björn Bengtsson

Ordinarie

Maria Danckler  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 april 2016.

**Förändringar i eget kapital**

Medlemsinsatser

**Förskott**

Belopp vid årets  
ingång 0  
Ökning av medlemsinsatser 14 580 100

Belopp vid årets  
utgång **14 580 100**

**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.

38

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>161231</b>
----------------------	------------	---------------

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning	2	96 000 000
-----------------------	---	------------

<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>96 000 000</b>
---	--	-------------------

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 000 000</b>
------------------------------------	--	-------------------

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	3	1 184 122
-------------------	---	-----------

<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 184 122</b>
--------------------------------------	--	------------------

Kassa och bank		13 463 616
----------------	--	------------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 647 738</b>
------------------------------------	--	-------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 647 738</b>
-------------------------	--	--------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget Kapital**

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		14 580 100
-----------------	--	------------

<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 580 100</b>
----------------------------------	--	-------------------

<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 580 100</b>
---------------------------	--	-------------------

<b>Långfristiga skulder</b>	4	
-----------------------------	---	--

Övriga skulder till kreditinstitut		96 000 000
------------------------------------	--	------------

<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>96 000 000</b>
-----------------------------------	--	-------------------

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder	5	61 467
----------------	---	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6 171
--	---	-------

<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>67 638</b>
-----------------------------------	--	---------------

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 647 738</b>
---------------------------------------	--	--------------------

38

## **TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### **Anläggningstillgångar**

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider tillämpas:

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer ske proportionerligt efter fastställt taxeringsvärde i samband med att föreningens byggnad färdigställts.

### **Övrigt**

#### **Anställda**

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda eller några löner och ersättningar har inte utbetalts.

#### **Not 2 Pågående nyanläggning**

	<b>2016</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Inköp	96 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 000 000

<b>Bokfört restvärde pågående nyanläggning</b>	<b>96 000 000</b>
--	-------------------

Taxeringsvärde byggnad	0
Taxeringsvärden mark	12 400 000
	12 400 000

#### **Not 3 Övriga fordringar**

Fordran entreprenör	1 184 122
	1 184 122

3x

**Not 4 Långfristiga skulder**

Byggnadskreditiv, utnyttjad del  
beviljat 170 000 000 kr

96 000 000

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

76 200 000

**Not 5 Övriga skulder**

Personalens källskatt

6 603

Upplupen ränta byggnadskreditiv

54 854

61 457

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Sociala avgifter

6 171

6 171

Lomma 2017-05-05



Elisabeth Dahlgren  
ordförande



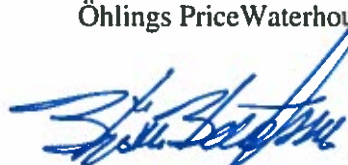
Kim Hansson  
Sekreterare



Kjell Johannessson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Öhlings PriceWaterhouseCoopers

15 maj 2017.



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Masten i Lomma, org.nr 769632-0741

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Masten i Lomma för räkenskapsåret 2016-03-04–2016-12-31.

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

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**

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Masten i Lomma för räkenskapsåret 2016-03-04–2016-12-31.

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 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 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.

Malmö den 15 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor