

Bostadsrättsföreningen Jarlaplatsen

Org.nr. 769628-8666

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jarlaplatsen avger härmed redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsår from 16-01-01 tom 16-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Leif Askenbäck, ordinarie ledamot, ordförande
Håkan Lindberg, ordinarie ledamot
Robert Eriksson, ordinarie ledamot
Sophie Edenfelt, suppleant

Styrelsen har under perioden hållit 5 sammanträden varvid protokoll upprättats. Den 16 juni 2016 hölls ordinarie stämman och den 23 november hölls en extrastämma med två ärenden, uppdatering av stadgar samt val av Sophie Edenfelt till ny suppleant. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Information om verksamheten

Föreningen bildades i oktober 2014 för att förvärva mark och uppföra lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt i Johanneberg, i Göteborgs kommun. Alla förhandsavtal har tecknats. Uppdragsavtal har tecknats mellan föreningen och Skanska Sverige AB under 2016. Skanska svarar för kostnader och intäkter fram till en "Avräkningsdag", vilken beräknas infalla när samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och föreningens byggnadskreditiv är löst i sin helhet. För tiden intill uppdragsavtal tecknats svarar Skanska för kreditivräntor och/eller andra kreditavgifter som föreningen belastas med. Kostnader och intäkter för föreningen under räkenskapsåret skall således avräknas gentemot Skanska Sverige AB varför föreningens resultat för räkenskapsåret blir 0 kronor.

Under 2015 har andelsöverlåtelseavtal tecknats mellan föreningen och Skanska Mark och Exploatering Invest AB, Skanska Mark och Exploatering Invest NR 1 AB och Skanska Mark och Exploatering Invest NR 2 AB avseende överlåtelse av andelarna i Ekonomisk Förening Domherre Göteborg NR 5. Under 2016 tillträdde andelarna och Ekonomisk Förening Domherre Göteborg NR 5 har fusionerats in i bostadsrättsföreningen varvid även fastighetsinnehavet överförts till bostadsrättsföreningen. Brf Jarlaplatsen är nu lagfaren ägare av fastigheten Göteborg Johanneberg 18:6. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därmed att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga

Bostadsrättsföreningen Jarlaplatsen

Org.nr. 769628-8666

anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik.

Bostadsrättsföreningen Jarlaplatsen kommer bestå av 158 stycken bostadsrättslägenheter, 6-7 stycken lokaler samt 101 garageplatser i ett flerfamiljshus om 11-18 våningar med underjordiskt garage på nuvarande fastigheten Göteborg Johanneberg 18:6. Uppförandet beräknas vara färdigställt i oktober 2018. Första inflyttning beräknas i maj 2017.

Föreningen har tecknat två lokalhyresavtal samt ett blockhyresavtal med Skanska avseende garage.

Antalet medlemmar var per 2016-12-31 28 st.

Beräknad anskaffningskostnad är 908 562 978 kr. Kostnadskalkylen blev intygsgiven och klar den 23 juni 2015. Ekonomisk plan blev intygsgiven och klar den 17 november 2016. Den 29 november 2016 fick föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt från Bolagsverket.

Ekonomi och fastighet

Inbetalda förskott har gjorts till Skanska på 20 285 013 kr varav 6 900 156 kr under 2016. Kreditivavtal skrevs med Handelsbanken den 13 november 2015.

Förslag till resultatdisposition

Då årets resultat är 0 kr är det inte aktuellt för föreningsstämman att besluta om någon resultatdisposition.



Bostadsrättsföreningen Jarlaplatsen

Org.nr. 769628-8666

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Övriga rörelseintäkter	Not 4	3 615 937	0
Summa rörelseintäkter		3 615 937	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader		-131 877	0
Summa rörelsekostnader		-131 877	0
RÖRELSERESULTAT		3 484 060	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 414	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 507 474	0
Summa finansiella poster		-3 484 060	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		0	0



Bostadsrättsföreningen Jarlaplatsen

Org.nr. 769628-8666

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Pågående byggnation Not 2	543 190 078	0
Summa materiella anläggningstillgångar	543 190 078	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	543 190 078	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar Not 3	13 496 883	
Fordran entreprenören Not 4	8 803 518	13 384 875
Summa kortfristiga fordringar	22 300 401	13 384 875
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	100 000
Summa kassa och bank	0	100 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	22 300 401	13 484 875
SUMMA TILLGÅNGAR	565 490 479	13 484 875

Bostadsrättsföreningen Jarlaplatsen

Org.nr. 769628-8666

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 5	545 105 448	0
Summa långfristiga skulder		545 105 448	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder	Not 6	20 385 031	13 484 875
Summa kortfristiga skulder		20 385 031	13 484 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		565 490 479	13 484 875

Bostadsrättsföreningen Jarlaplatsen

Org.nr. 769628-8666

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Under året har dotterföretaget Ekonomisk Förening Domherre Göteborg NR 5, org nr 769629-2254 fusionerats med föreningen. Fusionen har redovisats i enlighet med BFNAR 1999:1 "Fusion av helägt aktiebolag". Koncernvärdeometoden har tillämpats vilket innebär att företaget har redovisat det fusionerade dotterföretagets tillgångar och skulder till de värden dessa hade i koncernredovisningen.

Balansräkningsposterna i Ekonomisk Förening Domherre Göteborg NR 5 per fusionsdagen 2016-11-24 framgår nedan.

Nettoomsättning	0
Anläggningstillgångar	71 274 946
Balanserat resultat	-3 000
Skulder	-71 271 946

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Övertagande genom fusion*	304 296 199	0
Årets byggnation	238 893 879	0
	543 190 078	0

*Varav det skattemässiga anskaffningsvärdet på marken är 71 274 946 kronor.

Bostadsrättsföreningen Jarlaplatsen

Org.nr. 769628-8666

Not 3	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	13 496 883	0
		13 496 883	0

Not 4	FORDRAN ENTREPRENÖREN		
	Inbetalda förskott	5 187 581	13 384 875
	Avräkning entreprenören	3 615 937	0
		8 803 518	13 384 875

Not 5	BYGGNADSKREDITIV	Räntesats	2016-12-31	2015-12-31
	Beviljad kredit		-550 000 000	0
	Utnyttjat kreditbelopp	STIBOR T/N + 1,10 %	-545 105 448	0

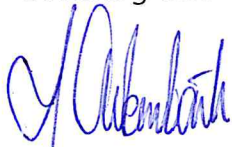
Not 6	ÖVRIGA SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
	Inbetalda förskott	20 285 031	13 384 875
	Avräkning Entreprenören	100 000	100 000
		20 385 031	13 484 875

Bostadsrättsföreningen Jarlaplatsen

Org.nr. 769628-8666

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 29 / 5 - 2017



Leif Askenbäck
Ordförande



Håkan Lindberg
Ledamot



Robert Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 6 2017
KPMG AB



Göran Johanson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jarlaplatsen, org. nr 769628-8666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jarlaplatsen 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.

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 upp-lyser, 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.
- 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jarlaplatsen för år 2016.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 överträdelse 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. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2017-06-14

KPMG AB



Göran Johansson

Auktoriserad revisor