

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Panorama i Nacka
organisationsnummer 769627-6091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Panorama i Nacka för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

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 2017 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016-01-01–2016-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 februari 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 Brf Panorama i Nacka för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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 våra uttalanden.

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 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. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Föreningsstämman för räkenskapsåret 2016 har inte hållits inom sex månader efter räkenskapsårets utgång så som föreskrivs i föreningens stadgar samt i Lagen om ekonomiska föreningar 7 kap 9§.

Östersund den 25 maj 2018

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Panorama i Nacka

Org.nr 769627-6091

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Panorama i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens fjärde 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 Nacka Kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 24 augusti 2015 förvärvat fastigheten Sicklaön 38:17 i Nacka kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 22 mars 2016.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av fem flerbostadshus i 8 - 15 våningar med totalt 96 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 7 661 m².

Föreningen kommer att disponera över 91 parkeringsplatser, samtliga i garage.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med Sicklaön 38:13 (Brf Silhouette) samt Sicklaön 38:2 (Brf Spisbrödsfabriken) m fl. Gemensamhetsanläggningarna omfattar grundläggning, kommunikationsytor, ledningar, styrelserum med övernattningslokal, utrymme för källsortering, avfallskassuner, relaxavdelning, spång med gemensamhetslokal (relaxavdelning), gemensam entré, ställverk, garage samt gångstråk och väg.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 414 500 kronor per år i enlighet med paragraf angående **Gemensamhetsanläggning** i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende spång och gångväg till förmån för fastigheten Sicklaön 38:8 (Brf Spannmålskajen).

I föreningens fastighet kommer att finnas upplåtet servitut avseende utrymme för lägenhetsförråd och underhåll av byggnad till förmån för fastigheten Sicklaön 38:13 (Brf Silhouette), avseende dräneringsledningar till förmån för fastigheten Sicklaön 38:12 (Brf Nya Kvarnen 2) samt avseende rätt till gångväg till förmån för fastigheten Sicklaön 37:11.

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 på bostadsdelen inte utgår 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 2018. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler (garage) 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 (garage).

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, trappstädning och snöröjning samt avrop avseende takskottning. Avtalet gäller till den 30 juni 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 60 000 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 31 augusti 2015. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 1 respektive 2 september 2015.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca 693 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 77 650 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 480 000 000 kr per den 31 december 2017, varav utnyttjad del är 470 531 061 kr, och avser teckna avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	702 865 000	Insatser	297 876 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	296 999 000
		Lån	<u>108 000 000</u>
	<u>702 875 000</u>		702 875 000

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 31 december 2018.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under september/oktober 2018.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under mars 2017. Vid årets slut var 25 bostadsrätter upplåtna och 55 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal. Under året har sex bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en lägenhet upplåtits i andra hand

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	43
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	44

Styrelsen har beslutat att ordinarie föreningsstämma kommer att hållas under september/oktober 2018.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 oktober 2017 haft följande sammansättning:

Åsa Lennmor	Ledamot	1)	Ordförande
Lennart Wirén	Ledamot	1)	
Anders Willner	Ledamot	1)	
Richard Lantto	Ledamot		
Angelica Holmgren	Ledamot		
Johanna Vehvselius Andersson	Suppleant	1)	
Henrik Hermansson	Suppleant		
Björn Janson	Suppleant		
Peter Mandel	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit sex (fem) protokollförda sammanträden.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.		0	0
Rörelsens kostnader		0	0
Rörelseresultat		0	0
Årets resultat		0	0

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningarr	2	<u>615 000 000</u>	<u>420 750 000</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		615 000 000	420 750 000
Summa anläggningstillgångar		615 000 000	420 750 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	3	<u>0</u>	<u>1 587 743</u>
Summa kortfristiga fordringar		0	1 587 743
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 301 355</u>	<u>0</u>
Summa kassa och bank		1 301 355	0
Summa omsättningstillgångar		1 301 355	1 587 743
SUMMA TILLGÅNGAR		616 301 355	422 337 743

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		145 620 000	14 250 000
Summa bundet eget kapital		145 620 000	14 250 000
Summa eget kapital		145 620 000	14 250 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	4, 6	470 531 061	408 087 743
Summa långfristiga skulder		470 531 061	408 087 743
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	5	11 472	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 654	0
Skuld till förvaltaren		7 168	0
Summa kortfristiga skulder		150 294	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		616 301 355	422 337 743

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Not 2	Pågående nyanläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	420 750 000	245 000 000
	Årets inköp	194 250 000	175 750 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	615 000 000	420 750 000
	Utgående redovisat värde	615 000 000	420 750 000
Not 3	Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
	Fordran Entreprenören	0	1 587 743
Not 4	Byggnadskreditiv	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	480 000 000	480 000 000
	Varav nyttjad del	470 531 061	408 087 743

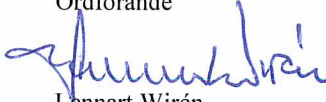
NOTER

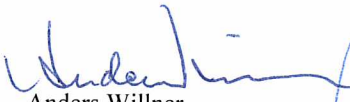
Not 5	Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Skuld Entreprenör	11 472	0
	Summa övriga skulder	11 472	0

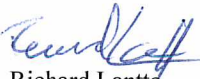
Not 6	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	108 000 000	0

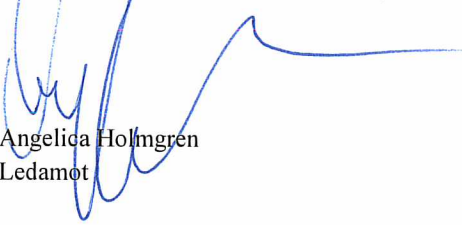
Nacka den 23/5 2018.
Brf Panorama i Nacka


Åsa Lennmor
Ordförande


Lennart Wirén
Ledamot



Anders Willner
Ledamot


Richard Lantto
Ledamot


Angelica Holmgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2018.

Deloitte AB


Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor