

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flaggskeppet
organisationsnummer 769628-8500

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flaggskeppet för räkenskapsåret 2016-01-01--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.

Av årsredovisningen framgår att föreningen under räkenskapsåret ej bedrivit någon verksamhet. Föreningen redovisar därför inga intäkter eller kostnader för räkenskapsåret.

På grund av förhållanden som beskrivs i stycket ovan finns det ingen resultaträkning för oss att uttala oss om.

Vi tillstyrker 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 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 Flaggskippet för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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

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.

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.

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 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.

Östersund den 2 maj 2017

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Flaggskeppet

Org.nr 769628-8500

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flaggskippet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens andra 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 Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 7 april 2015 förvärvat fastigheten Sannegården 70:3 i Göteborgs kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 7 juli 2016.

Föreningen har tecknat totalentreprenadavtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av två flerbostadshus i 8 respektive 9 våningar med totalt 71 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 4 959 m². Föreningen kommer att disponera 51 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I föreningens fastighet kommer det att finnas två hissar med entréer och trapphus. Det kommer även att finnas en övernattningslägenhet med rum för styrelsens arbete samt cykel-, barnvagns- och städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:10 som omfattar sopsugsterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusive ventiler. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening. Lantmäterimyndigheten i Göteborg kommer att fastställa andelstalen under 2017.

Väsentliga servitut

Markupplåtelseavtal har tecknats mellan köparen och Trafikkontoret i Göteborg avseende ledningar mellan bostadshuset för teknisk försörjning av fastigheten.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvat 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 samt för fastighetsskatt avseende garageyta 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 garageyta belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för 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 avser teckna avtal med JM AB om teknisk förvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 21 april 2015. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 21 april 2015.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca 648 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 51 925 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 260 000 000 kr per den 31 december 2016, varav utnyttjad del är 127 733 182 kr, och avser att teckna avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	312 245 000	Insatser	157 494 000
		Upplåtelseavgifter	100 001 000
		Lån	<u>54 750 000</u>
	<u>312 245 000</u>		312 245 000

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 2017.

Godkänd slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas erhållas under mars 2017.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under november 2016 och pågår fram till februari 2017.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har nio (två) bostadsrätter överlåtits.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	118
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	112

Styrelsen har beslutat att ordinarie föreningsstämma kommer att hållas under maj 2017.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 april 2016 haft följande sammansättning:

Bengt Gabrielli	Ledamot	1)	Ordförande
Berit Jonsson	Ledamot	1)	
Hans Carlsson	Ledamot		
Marie Sjölander	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit två (tre) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring samt en rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB
Huvudansvarig Elisabeth Hallström

Ordinarie

Deloitte AB

Suppleant

Valberedning

Alice Melin
Bella Kastrati
Lena Lamner
Gunilla Hani

Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 oktober 2014.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>	
	Förskott och Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter
Belopp vid årets ingång	7 100 000	0
Ökning av medlemsinsatser	70 535 000	65 315 000
Belopp vid årets utgång	77 635 000	65 315 000

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.

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggning	2	<u>270 000 000</u>	<u>135 000 000</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		270 000 000	135 000 000
Summa anläggningstillgångar		270 000 000	135 000 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 670	0
Övriga fordringar	3	<u>515 651</u>	<u>1 164 538</u>
Summa kortfristiga fordringar		519 321	1 164 538
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>347 462</u>	<u>6 384 602</u>
Summa kassa och bank		347 462	6 384 602
Summa omsättningstillgångar		866 783	7 549 140
SUMMA TILLGÅNGAR		270 866 783	142 549 140

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 950 000	7 100 000
Summa bundet eget kapital		142 950 000	7 100 000
Summa eget kapital		142 950 000	7 100 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	4	127 733 182	135 449 140
Summa långfristiga skulder		127 733 182	135 449 140
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		2 216	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	181 385	0
Summa kortfristiga skulder		183 601	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		270 866 783	142 549 140

E
BC

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. 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.

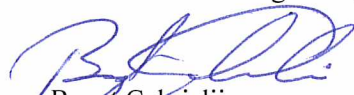
Not 2	Pågående nyanläggning	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	135 000 000	0
	Årets anskaffning	135 000 000	135 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 000 000	135 000 000
	Utgående redovisat värde	270 000 000	135 000 000
Not 3	Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
	Fordran Entreprenör	515 651	1 164 538
	Summa övriga fordringar	515 651	1 164 538
Not 4	Byggnadskreditiv	2016-12-31	2015-12-31
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	260 000 000	260 000 000
	Varav nyttjad del är:	127 733 182	135 449 140
Not 5	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	181 385	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	181 385	0


2
BSC

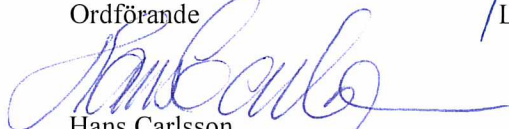
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 750 000	Inga

Göteborg den 28/4 2017
Bostadsrättsföreningen Flaggskeppet



Bengt Gabriellii
Ordförande


Berit Jonsson
Ledamot


Hans Carlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2017.

Deloitte AB


Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor