allabrf.se

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Lyckeby i Vendelsö

769625-8602

Räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

PL

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Upplåtelse får ske till fysisk person och till juridisk person om styrelsen fattar sådant beslut förutsatt att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor.

Föreningen förvärvade 2013 fastigheterna Vendelsö 3:2147-3:2151 om cirka 3.820 kvadratmeter. Under januari - juli 2014 fastställdes fem parhus i trä, som består av två lägenheter med ett entréplan och ett inrett våningsplan. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1.178 kvadratmeter. Till varje lägenhet hör ett förråd och uppställningsplats för bil. Fastigheternas värdeår är 2014, vilket innebär att föreningen är befriad från fastighetsskatt i 15 år.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Bostadslägenheterna har individuella abonnemang för taxebundna kostnader som vatten, värme, sophämtning med mera. Detta medför att föreningen inte belastas med några taxebundna kostnader.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), det vill säga föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen Lyckeby i Vendelsö registrerades av Bolagsverket 2013-02-06. Föreningens nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 2016-04-19. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2013-06-10.

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner, arvoden eller andra ersättningar har utgått.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter
Björn Isaksson, fram till 2015-12-21
Josef Lagergren, fram till 2015-12-21
Johan Magnusson, fram till 2015-12-21
Cecilia Ahlström, från och med 2015-12-21
Robert Långström, från och med 2015-12-21
Susanne Sjöberg, från och med 2015-12-21

Suppleanter
Nicklas Backlund Wass från och med 2016-03-22
Hedda Ericsson från och med 2016-03-22

Ordinarie årsstämma ägde rum 2015-12-21. Tre extra stämmor har hållits, 2016-02-18, 2016-03-22 och 2016-06-19.

Styrelsen har under året haft sju protokollförda styrelsemöten.

Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB
Huvudansvarig revisor: Per Lundfors

PL

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Garantibesiktning genomfördes i juni och en underhållsplan togs också fram i juni.

Styrelsen undersöker möjligheten för medlemmarna att köpa respektive bostadslägenhet från föreningen, varefter föreningen skulle likvideras.

Föreningen har under året sålt dotterbolaget PH Property AB.

Medlemsinformation

	2016-06-30
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	17
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	-
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	17

Under året har ingen bostadslägenhet bytt ägare.

PL

allabrf.se

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2015/2016	*2014/2015*	*2013/2014*
Nettoomsättning	589	604	39
Resultat efter finansiella poster	-7	110	-86
Soliditet, %	65	65	63

Nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och balansomslutning är angivna i tusentals kronor.

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räkenskapsåret 2013/2014 omfattade 17 månader.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	23 593
årets resultat	-6 935
Totalt	16 658
disponeras för	
balanseras i ny räkning	16 658
Summa	16 658

Enligt stadgarna ska föreningen årligen till Fond för yttre underhåll avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 procent av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avskrivningar på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

pL

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-07-01-2016-06-30*	*2014-07-01-2015-06-30*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	589 152	603 911
Övriga rörelseintäkter		11 760	-
Summa rörelseintäkter		600 912	603 911
Rörelsekostnader			
Taxebundna kostnader	3	-	-39 571
Förvaltningskostnader	4	-215 502	-59 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-154 320	-76 773
Summa rörelsekostnader		-369 822	-175 990
Rörelseresultat		231 090	427 921
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	-11 700	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 325	-318 277
Summa finansiella poster		-238 025	-318 277
Resultat efter finansiella poster		-6 935	109 644
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-6 935	109 644
Skatter			
Årets resultat		-6 935	109 644

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-06-30*	*2015-06-30*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	39 013 908	39 168 228
Summa materiella anläggningstillgångar		39 013 908	39 168 228
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*5*	-	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	50 000
Summa anläggningstillgångar		39 013 908	39 218 228
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		98 192	5 097
Summa kortfristiga fordringar		98 192	5 097
Kassa och bank			
Kassa och bank		408 375	291 031
Summa kassa och bank		408 375	291 031
Summa omsättningstillgångar		506 567	296 128
SUMMA TILLGÅNGAR		39 520 475	39 514 356

PL

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-06-30*	*2015-06-30*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*7*		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 795 000	25 795 000
Summa bundet eget kapital		25 795 000	25 795 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		23 593	-86 052
Årets resultat		-6 935	109 644
Summa fritt eget kapital		16 658	23 592
Summa eget kapital		25 811 658	25 818 592
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	13 500 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder		13 500 000	13 500 000
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		-	95 270
Övriga skulder		-	51 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	208 817	49 096
Summa kortfristiga skulder		208 817	195 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 520 475	39 514 356

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-06-30	*2015-06-30*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
Summa ställda säkerheter	**15 000 000**	**15 000 000**

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

PL

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fond för yttre underhåll
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Materiella anläggningstillgångar	*Nyttjandeperiod i år*
Byggnader	100

allabrf.se

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016-06-30	*2015-06-30*
Årsavgifter, bostäder	589 152	603 911
Summa	**589 152**	**603 911**

Not 3 Taxebundna kostnader

	2016-06-30	*2015-06-30*
Taxebundna kostnader		
Vatten och avlopp	-	39 571
Summa taxebundna kostnader	**-**	**39 571**

Not 4 Förvaltningskostnader

	2016-06-30	*2015-06-30*
Fastighetsförsäkringar	28 504	30 963
Revision	22 750	26 751
Ekonomisk förvaltning	21 000	-
Konsultkostnader	96 600	-
Juridiska konsultationer	45 156	
Övriga kostnader	1 492	1 932
Summa	**215 502**	**59 646**

Not 5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Köp och försäljning av dotterbolag	*2016-06-30*
Vid årets början	50 000
Summa	50 000
Försäljningslikvid, försäljning av dotterbolag	-38 300
Realisationsförlust	-11 700
Redovisat värde vid årets slut	**-**

Försäljningen avser dotterbolaget PH Property AB (organisationsnummer 556921-5113, säte Stockholm).

allabrf.se

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-06-30	*2015-06-30*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Mark, vid årets början	23 890 500	-
-Byggnader, vid årets början	15 354 500	-
-Mark, nyanskaffning	-	23 890 500
-Byggnader, nyanskaffning	-	15 354 500
	39 245 000	39 245 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-76 773	-
-Årets avskrivning enligt plan	-154 320	-76 773
	-231 093	-76 773
Redovisat värde vid årets slut	**39 013 907**	**39 168 227**
Taxeringsvärden		
Byggnader	13 030 000	4 500 000
Mark	4 812 000	5 027 000
Summa	**17 842 000**	**9 527 000**

allabrf.se

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	25 795 000	-86 052	109 644
Disposition enl årsstämmobeslut			
Omförning av föregående års resultat		109 645	-109 644
Årets resultat			-6 935
Vid årets slut	**25 795 000**	**23 593**	**-6 935**

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-06-30	*2015-06-30*
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 500 000	13 500 000
	13 500 000	**13 500 000**

Lånespecifikation

Långivare	*Räntesatsen är bunden till och med*	*Räntesats i %*	*Skuld den 30 juni*
Stadshypotek AB	2016-09-23	0,95	1 500 000
Stadshypotek AB	2019-12-30	1,54	12 000 000
Summa			**13 500 000**

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-06-30	*2015-06-30*
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	147 288	49 096
Upplupna kostnader, juridiska konsultationer	45 156	-
Övriga upplupna kostnader	16 372	-
	208 816	**49 096**

Underskrifter

Stockholm 2016-11-16

Robert Långström
Styrelseordförande

Cecilia Ahlström

Susanne Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-11-24

Grant Thornton Sweden AB

Per Lundfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckeby i Vendelsö,
org.nr. 769625-8602

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckeby i Vendelsö för räkenskapsåret 2015-07-01—2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 30 juni 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.

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

PL

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyckeby i Vendelsö för räkenskapsåret 2015-07-01—2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 24 november 2016

Grant Thornton Sweden AB

Per Lundfors
Auktoriserad revisor

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd