

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Alsike Park 1 i Knivsta

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-11 hos Bolagsverket.

I och med fastighetens färdigställande är föreningen ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Göran Ove Olsson	Ledamot
Lina Alexandra Charlotte Werner	Ledamot
Bo Stensson Wolwan	Ledamot

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Göran Ove Olsson, Lina Alexandra Charlotte Werner och Bo Stensson Wolwan.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-28.  
Extra föreningsstämma hölls 2017-03-10.

##### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vrå 1:748	2016	Knivsta

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

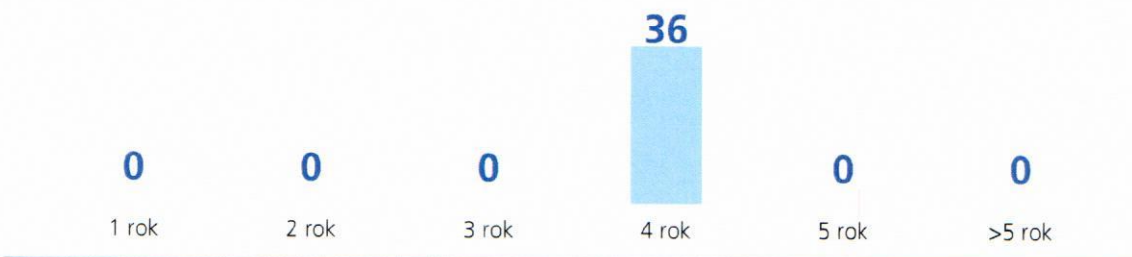
Fastigheten bebyggs 2016-2018 och kommer bestå av 36 småhus.

Byggnadernas totalyta enligt den ekonomiska planen förväntas bli 4 420 m<sup>2</sup>, varav 4 420 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen planerar upplåta 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Miljöstuga	Gemensam avfallshantering

### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Avtal om ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
INGÅENDE BALANS	0	0
<b>INBETALNINGAR</b>		
Medlemsinsatser	102 235 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	112 393 955
Ökning av kortfristiga skulder	719 100	30 970
	<b>102 954 100</b>	<b>112 424 925</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Ökning av materiella anläggningstillgångar	54 326 400	50 931 000
Ökning av kortfristiga fordringar	27 106 299	1 173 925
Minskning av långfristiga skulder	112 393 955	0
	<b>193 826 654</b>	<b>52 104 925</b>

<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>-90 872 554</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-90 872 554</b>	<b>0</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde då den är färdigställd. Fastigheten är ej färdigställd och betalar då 1 % av taxeringsvärdet.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Majoriteten av husen färdigställdes under året. Upplåtelseavtal började tecknas. 21 hus tillträdades. Överlåtelseavtal av Totalentreprenadkontrakt från Myresjöhus AB till OBOS Projektutveckling AB tecknades.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st  
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3  
Tillkommande medlemmar: 58  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	0	0
Soliditet (%)	99	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 420 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	102 235 000	102 235 000	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>102 235 000</b>	<b>102 235 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
<b>S:a eget kapital</b>	<b>102 235 000</b>	<b>102 235 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande balansräkning med noter.

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 2	60 320 000	60 320 000
Pågående byggnation	Not 3	105 257 400	50 931 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>165 577 400</b>	<b>111 251 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>165 577 400</b>	<b>111 251 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		22 821 135	0
Övriga fordringar	Not 4	5 459 089	1 173 925
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 280 224</b>	<b>1 173 925</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Byggkredit		-90 872 554	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>-90 872 554</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>-62 592 330</b>	<b>1 173 925</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 985 070</b>	<b>112 424 925</b>

*Am.*

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	102 235 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>102 235 000</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>102 235 000</b>	<b>0</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Byggnadskreditiv	90 872 554	112 393 955
Not 6		
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>90 872 554</b>	<b>112 393 955</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	12 750	30 970
Skatteskulder	497 320	0
Övriga skulder	240 000	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>750 070</b>	<b>30 970</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>102 985 070</b>	<b>112 424 925</b>

*Om.*

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Då det inte finns något resultat att disponera har ingen avsättning till den yttre renoveringsfonden gjorts.

Not 2	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	60 320 000	0
	Nyanskaffningar	0	60 320 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>60 320 000</b>	<b>60 320 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>60 320 000</b>	<b>60 320 000</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	60 320 000	60 320 000

Not 3	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående nybyggnation	105 257 400	50 931 000
		<b>105 257 400</b>	<b>50 931 000</b>

Not 4	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Avräkning Myresjöhus	5 459 089	1 173 925
		<b>5 459 089</b>	<b>1 173 925</b>

Not 6	BYGGNADSKREDITIV	Räntesats	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad kredit	2,381 %	148 000 000	148 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	2,381 %	90 872 554	112 393 955

**Not 7** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

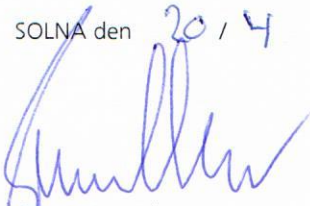
Under 2018 beräknas byggnationen av de 36 stycken bostadshusen samt lekplatsen vara färdigställda i sin helhet. Samtliga bostäder planeras vara tillträdda.

---

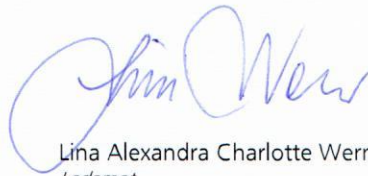
## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 20 / 4 2018



Göran Ove Olsson  
Ledamot



Lina Alexandra Charlotte Werner  
Ledamot



Bo Stensson Wolwan  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2018



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Alsike Park 1 i knivsta, org. nr 769631-8687

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alsike Park 1 i knivsta för år 2017.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Alsike Park 1 i knivsta för år 2017. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 27 april 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor