

Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge
Org nr 769633-9022

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2-3
- resultaträkning	4
- balansräkning	5-6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen registrerades i februari 2017.

Föreningen äger andelarna i bolaget Bolite i Vega Etapp 2 AB, org.nummer 559115-8109 med säte i Stockholm.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades i februari 2017. Föreningen har sitt säte i Haninge, Stockholm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok 10 st

2 rok 26 st

3 rok 2 st

Förvaltning och avtal

Teknisk förvaltning

Fastighetskötsel

Ekonomisk förvaltning ink hyresförvaltning

Städning

Snöröjning/sandning

Hissavtal

El

Värme

Vatten

Sophämtning

Leverantör

Ekströms Allservice AB

Ekströms Allservice AB

Botema Fastighets Aktiebolag

Alcimax Service

Ekströms Allservice AB

Kone

Vattenfall Aktiebolag

Vattenfall Aktiebolag

Haninge Kommun

SRV återvinning AB

Office Recycling Technology Sweden AB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har byggnationen på fastigheten, Haninge Täckeråker 1:231, färdigställts och inflyttning skedde under 2019.

Föreningen förvärvade 2018 samtliga aktier i Bolite i Vega Etapp 2 AB, vars största tillgång var fastigheten Haninge Täckeråker 1:231. Totalt anskaffningsvärde uppgick till 33 024 tkr, men i samband med förvärvet av aktierna i dotterbolaget finns ett övervärde hänförligt till fastighetens verkliga värde. Under 2019 förvärvar föreningen fastigheten från dotterbolaget för 16 065 tkr motsvarande fastighetens bokförda värde i dotterbolaget.

Efter att föreningen förvärvat fastigheten från dotterbolaget uppgår värdet på andelarna till 50 tkr motsvarande eget kapital i dotterbolaget. Beslut om frivillig likvidation av dotterbolaget togs den 10 juni 2019. Styrelsen i Brf Cederhusen 2 har gjort bedömningen att likvidationen inte kommer att medföra någon utskiftning av likvid eller andra tillgångar, och har därför skrivit ned värdet till 0, med en negativ resultateffekt på -33 024 tkr.

Flerårsöversikt

		2019	2018	2017
Nettoomsättning	tkr	770	0	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	-34 196	-2 219	-163
Balansomslutning	tkr	73 018	86 361	1 503
Soliditet	%	69,2	neg	neg

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-	-162 600	-2 118 599	-2 281 199
Inbetalda medlemsinsatser	87 030 000	-	-	87 030 000
Resultatdisposition enligt årsstämman:				
Balanseras i ny räkning	-	-2 118 599	2 118 599	-
Årets resultat			<u>-34 196 374</u>	<u>-34 196 374</u>
Belopp vid årets utgång	<u>87 030 000</u>	<u>-2 281 199</u>	<u>-34 196 374</u>	<u>50 552 427</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 281 200
Årets resultat	<u>-34 196 374</u>
Totalt	<u>-36 477 574</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Avsättning till fond för yttre underhåll	43 440
Balanseras i ny räkning	<u>-36 521 014</u>
Totalt	<u>-36 477 574</u>

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	769 791	-
Övriga rörelseintäkter	2	724 211	-
		<u>1 494 002</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-722 273	-
Övriga externa kostnader		-244 339	-755 608
Nedskrivningar av materiella tillgångar		-377 543	-
		<u>-1 344 155</u>	<u>-755 608</u>
Summa rörelsekostnader			
Rörelseresultat		149 847	-755 608
Finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-33 023 827	-8 008
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 322 394	-1 354 984
		<u>-34 346 221</u>	<u>-1 362 992</u>
Summa finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		-34 196 374	-2 118 600
Resultat före skatt		-34 196 374	-2 118 600
Årets resultat		<u>-34 196 374</u>	<u>-2 118 600</u>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	72 318 335	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-	60 638 172
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		72 318 335	60 638 172
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	5	-	23 500 000
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		0	23 500 000
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		72 318 335	84 138 172
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		300 000	-
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		300 000	0
		<hr/>	<hr/>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		399 210	2 223 320
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kassa och bank</i>		399 210	2 223 320
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		699 210	2 223 320
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		73 017 545	86 361 492

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 030 000	-
		<u>87 030 000</u>	<u>0</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 281 199	-162 599
Årets resultat		-34 196 374	-2 118 600
		<u>-36 477 573</u>	<u>-2 281 199</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>			
Summa eget kapital		<u>50 552 427</u>	<u>-2 281 199</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	22 132 744	-
		<u>22 132 744</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		111 504	42 271 097
Förskott		-	2 500 000
Leverantörsskulder		20 564	58 637
Skatteskulder		17 600	-
Övriga skulder		-	43 780 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 706	32 500
		<u>332 374</u>	<u>88 642 691</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>332 374</u>	<u>88 642 691</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>73 017 545</u>	<u>86 361 492</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Byggnader: 100 år

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Intäkterna bokförs i den period de avser oavsett när betalningen eller aviseringen har skett

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring till balanserat resultat till fond för yttre underhåll som redovisas som bundet eget kapital.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
I årsavgifter och hyror ingår intäkter från:		
Medlemsavgifter	672 385	-
Elavgifter	97 406	-
Summa	<u>769 791</u>	<u>0</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Överlåtelse- och pantavgifter	31 861	-
Andrahandsavgifter	2 850	-
Övriga intäkter	689 500	-
Summa	<u>724 211</u>	<u>0</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
- Anskaffningsvärde byggnader	56 631 378	-
- Anskaffningsvärde mark	16 064 500	16 064 500
	<u>72 695 878</u>	<u>16 064 500</u>
Utgående anskaffningsvärden	72 695 878	16 064 500
- Årets avskrivningar på byggnad	-377 543	-
	<u>-377 543</u>	<u>0</u>
Utgående avskrivningar	-377 543	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående uppskrivningar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående nedskrivningar	0	0
	<u>72 318 335</u>	<u>16 064 500</u>
Redovisat värde	<u>72 318 335</u>	<u>16 064 500</u>
Taxeringsvärde byggnad	-	-
Taxeringsvärde mark	4 400 000	4 400 000

Enligt tillämpade redovisningsregler får inte fastigheten tas upp till ett högre värde än den fastställda köpeskillingen, oavsett vad bedömt marknadsvärde anses vara

Not 4 Pågående arbete

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	44 573 672	-
- Inköp	12 057 707	44 573 672
- Omklassificeringar m m	-56 631 379	-
	<u>0</u>	<u>44 573 672</u>
Utgående anskaffningsvärden	0	44 573 672

Not 5 Andelar i dotterföretag

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	23 500 000	23 500 000
- Investeringar	9 473 827	-
	<u>32 973 827</u>	<u>23 500 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	32 973 827	23 500 000
- Årets nedskrivningar (anskaffningsvärde)	-32 973 827	-
	<u>-32 973 827</u>	<u>0</u>
Utgående nedskrivningar	-32 973 827	0
	<u>0</u>	<u>23 500 000</u>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>23 500 000</u>

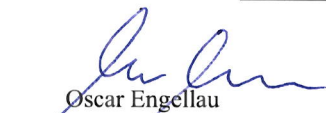
Not 6 Långfristiga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 686 728	-

Not 7 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	22 300 000	-

Stockholm 2020-04-21


Oscar Engellau
Ordförande


Erik Ekstrand
Ledamot


Gustav Tunhammar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-21.


Robert Hasslund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge, org.nr 769633-9022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 de 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. De 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

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 revisionsred 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. 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 verksamhets art, 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 april 2020

Robert Hasslund
Auktoriserad revisor