

Årsredovisning
för
Brf Vegaparken

769628-3576

Räkenskapsåret

2017-07-01 – 2018-06-30

Styrelsen för Brf Vegaparken, med säte i Haninge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Haninge Kolartorp 1:285 byggdes 2014-2015 och har värdeår 2015. Byggnadens totalyta är 1089 kvm varav 1089 kvm utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 2143 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Fastighetsskötsel har skötts av Rådrum Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Besiktningens anmärkningarna vid 2-årsbesiktningen är åtgärdade och klara.
- Inköp av gräsklippare samt grästrimmer.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 11 st medlemslägenheter varav inga har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 20 st och vid årets slut 20 st.

Handwritten signatures and initials: "JH 88", "De m", and "EF".

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Dennis Ekstedt	Ordförande
Stefan Fredin	Kassör
Christoffer Viberg	Ledamot
Per Halén	Ledamot

Revisor har varit Carin Forsström, Grant Thornton Sweden AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-11-30. (Extra stämma hölls den 2017-09-26)
Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Inga löner eller arvoden har betalats ut under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 12 595 000 kr varav 5 126 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 7 469 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

På grund av att byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

Flerårsöversikt (Kr)	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	686 532	686 532	686 715	0
Resultat efter fin. poster	71 294	42 029	-259 969	0
Soliditet (%)	69	69	69	39
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	630	630	630	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 800	11 800	11 800	0
Elkostnad/kvm totalyta	43	32	63	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	63	11	0

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Handwritten signatures and initials: PFC, CN, 88, De, EF.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 050 000	12 595	-272 564	42 029	28 832 060
Reservering yttre fond		12 595	-12 595		0
Disposition av föregående års resultat:			42 029	-42 029	0
Årets resultat				71 294	71 294
Belopp vid årets utgång	29 050 000	25 190	-243 130	71 294	28 903 354

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-230 535
reservering yttre fond	-12 595
årets vinst	71 294
	-171 836
behandlas så att i ny räkning överföres	-171 836
	-171 836

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Pitts
an De
CF

Resultaträkning

	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	686 532	686 532
Summa rörelseintäkter		686 532	686 532
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-199 636	-194 294
Övriga externa kostnader	3	-61 329	-78 640
Arvoden och personalkostnader		13 100	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-142 888	-142 888
Summa rörelsekostnader		-390 753	-415 822
Rörelseresultat		295 779	270 710
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 485	-228 681
Summa finansiella poster		-224 485	-228 681
Resultat efter finansiella poster		71 294	42 029
Resultat före skatt		71 294	42 029
Årets resultat		71 294	42 029

Handwritten signature:
Pittusa
De
EF

Balansräkning

Not

2018-06-30

2017-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

40 957 762

41 100 650

Pågående nyanläggningar avseende materiella
anläggningstillgångar

5

390 000

390 000

Summa materiella anläggningstillgångar

41 347 762

41 490 650

Summa anläggningstillgångar

41 347 762

41 490 650

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

44 472

38 937

Summa kortfristiga fordringar

44 472

38 937

Kassa och bank

Kassa och bank

881 344

706 137

Summa kassa och bank

881 344

706 137

Summa omsättningstillgångar

925 816

745 074

SUMMA TILLGÅNGAR

42 273 578

42 235 724

Handwritten signatures and initials:
J.P. [initials]
an De [initials]
EF

Balansräkning

Not

2018-06-30

2017-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		29 050 000	29 050 000
Fond för yttre underhåll		25 190	12 595
Summa bundet eget kapital		29 075 190	29 062 595

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-243 130	-272 564
Årets resultat		71 294	42 029
Summa fritt eget kapital		-171 836	-230 535
Summa eget kapital		28 903 354	28 832 060

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	12 850 000	12 850 000
Summa långfristiga skulder		12 850 000	12 850 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		403 946	429 385
Övriga skulder		2 669	877
Förutbetalda avgifter och hyror		72 815	63 756
Upplupna kostnader	9	40 794	59 646
Summa kortfristiga skulder		520 224	553 664

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 273 578

42 235 724

TH 82
De
EF

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 200 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Årsavgifter bostäder	686 543	686 543
Öres- och kronutjämning	-11	-11
	686 532	686 532

Not 2 Fastighetskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Fastighetsskötsel grundavtal	15 318	13 852
Övr. besiktn./kontroller	18 851	0
El	4 500	0
Markytor	0	17 545
Gård	2 677	5 190
Övriga rep./underhåll	0	-9 340
Elavgifter	46 471	35 337
Vatten	27 134	68 615
Sophämtning	28 652	33 100
Fastighetsförsäkring	33 633	29 995
Självrisker	22 400	0
	199 636	194 294

Ch
Rita 88
De
CF

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Förbrukningsmaterial	0	1 503
Administration, kontorsmaterie	1 625	712
Revisionsarvode extern revisor	31 012	45 125
Arvode ekonomisk förvaltn.	21 515	21 056
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 281	2 400
Konsultarvoden	0	5 250
Bankkostnader	1 991	2 594
Medlems- och föreningsavgifter	1 905	0
	61 329	78 640

Not 4 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	28 275 552	28 100 771
Inköp	0	174 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 275 552	28 275 552
Ingående avskrivningar	-284 902	-142 014
Årets avskrivningar	-142 888	-142 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-427 790	-284 902
Utgående redovisat värde	27 847 762	27 990 650
Bokfört värde byggnader	27 847 762	27 990 650
Bokfört värde mark	13 110 000	13 110 000
	40 957 762	41 100 650

Not 5 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	390 000	103 145
Inköp	0	429 636
Omklassificeringar	0	-142 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 000	390 000
Utgående redovisat värde	390 000	390 000

PH
a de EF

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetald fastighetsförsäkring	34 540	33 633
Förutbetald ekonomisk förvaltning	5 453	5 304
Förutbetald fastighetsskötsel	2 574	0
Förutbetald medlemskap i Bostadsrätterna	1 905	0
	44 472	38 937

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Swedbank Hypotek 2856393588	2,31	2020-06-17	4 290 000	4 290 000
Swedbank Hypotek 2856393794	1,27	2021-06-23	4 280 000	4 280 000
Swedbank Hypotek 2856393695	1,19	2019-06-19	4 280 000	4 280 000
			12 850 000	12 850 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	12 850 000	12 850 000
	12 850 000	12 850 000

PH
EF

Not 9 Upplupna kostnader

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupen kostnad konsultarvoden	0	5 250
Upplupen kostnad styrelsearvoden	0	10 000
Upplupen kostnad arbetsgivaravgift	0	3 100
Upplupen kostnad el	2 065	2 008
Upplupen kostnad ränta	38 729	39 288
	40 794	59 646

Haninge den

8 / 10

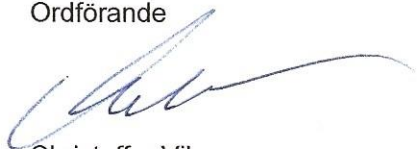
2018



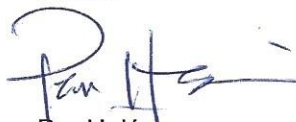
Dennis Ekstedt
Ordförande



Stefan Fredin
Kassör



Christoffer Viberg
Ledamot



Per Halén
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den

8 / 11

2018.

avstyrkt att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Grant Thornton Sweden AB



Carin Forsström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vegaparken
Org.nr. 769628-3576

Rapport om årsredovisningen

Uttalande med reservation respektive uttalande med avvikande mening

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vegaparken för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med reservation respektive uttalande med avvikande mening", upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som en följd av uttalandet nedan avstyrker vi att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalande med reservation respektive uttalande med avvikande mening

Föreningens fastighet skrivs i nuläget av på 200 år i enlighet med den ekonomiska plan som registrerades 2015-04-29. Vår bedömning är att en så lång avskrivningstid inte överensstämmer med förväntad nyttjandeperiod för byggnaden och är således inte förenlig med Årsredovisningslagen. En avskrivningstid om 100 år skulle leda till en negativ resultatpåverkan om 140 000 kronor, vilket för årsredovisningen är ett väsentligt belopp.

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 revisionssed 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 med reservation respektive uttalande med avvikande mening.

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, utförar 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

Uttalande med avvikande mening respektive uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vegaparken för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Som framgår av vår Rapport om årsredovisningen avstyrker vi att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande med avvikande mening respektive uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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.

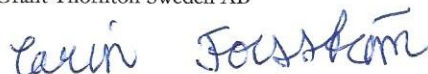
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Uppsala den 8 november 2018

Grant Thornton Sweden AB



Carin Forsström

Auktoriserad revisor