

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Kungsängsliljan i Sigtuna
769635-0680

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsängsliljan i Sigtuna, 769635-0680 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-01 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2017-11-02.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade 2017-09-07 köpekontrakt för fastigheten Valsta 3:183 i Sigtuna kommun för uppförande med 82 lägenheter. Den totala boarean (BOA) uppgår till 4 234 kvm. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till och med 2020-11-01. Föreningen har tecknat upplåtelseavtal och medlemmarna började flytta in under 2018.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2019-01-01 - 2019-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2019-01-01 - 2019-12-31
Sam Lindstedt	Ledamot	2019-01-01 - 2019-12-31
Curt Stener	Ledamot	2019-01-01 - 2019-12-31
Christer Bentzer	Suppleant	2019-01-01 - 2019-12-31
Lars Fredriksson	Suppleant	2019-01-01 - 2019-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2019 haft fem protokollförda styrelsemöten, ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2019-05-29.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 50 medlemmar och 90 medlemmar vid årets utgång. Under året har 32 bostadslägenheter överlåtit, 1 medlemmar har utträtt och 41 medlemmar har beviljats medlemskap.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under året.

Flerårsöversikt

	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 863 475	-	-
Resultat efter finansiella poster	266 846	-	-
Soliditet, %	74	28	-
Lån per kvm bostadsyta	12 479 kr	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	675 kr	-	-

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	52 966 500	8 059 000			
Förändring insatser	65 585 500				
Förändring uppl.avgifter		25 839 000			
Årets resultat					266 846
Vid årets slut	118 552 000	33 898 000			266 846

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämman förfogande finns följande disponibla medel	
Årets resultat	266 846
Totalt	266 846
disponeras	
Avsättning till yttre underhållsfond	74 095
Balanseras i ny räkning	192 751
Summa	266 846

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Peab Bostad står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t o m avräkningsdagen, 2019-05-31.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 863 475	-
Övriga rörelseintäkter	2	179 947	-
Summa rörelseintäkter		2 043 422	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-559 277	-
Externa rörelsekostnader		-236 214	-
Avskrivningar		-671 076	-
Summa rörelsekostnader		-1 466 567	-
Rörelseresultat		576 855	-
Finansiella poster			
Räntekostnader		-310 009	-
Summa finansiella poster		-310 009	-
Resultat efter finansiella poster		266 846	-
Resultat före skatt		266 846	-
Årets resultat		266 846	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	204 678 924	205 350 000
Summa materiella anläggningstillgångar		204 678 924	205 350 000
Summa anläggningstillgångar		204 678 924	205 350 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		551 288	244 607
Övriga fordringar	5	14 249	712 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	24 349	-
Summa kortfristiga fordringar		589 886	957 501
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 262 859	12 053 211
Summa kassa och bank		1 262 859	12 053 211
Summa omsättningstillgångar		1 852 745	13 010 712
SUMMA TILLGÅNGAR		206 531 669	218 360 712

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		118 552 000	52 966 500
Upplåtelseavgifter		33 898 000	8 059 000
Summa bundet eget kapital		<u>152 450 000</u>	<u>61 025 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		266 846	-
Summa fritt eget kapital		<u>266 846</u>	<u>-</u>
Summa eget kapital		<u>152 716 846</u>	<u>61 025 500</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	52 570 000	-
Summa långfristiga skulder		<u>52 570 000</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	264 000	-
Leverantörsskulder		32 199	767 045
Övriga skulder	8	18 138	156 209 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	930 486	359 167
Summa kortfristiga skulder		<u>1 244 823</u>	<u>157 335 212</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>206 531 669</u>	<u>218 360 712</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	266 846	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	671 076	-
	<u>937 922</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	937 922	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-331 030	8 186 783
Ökning(+)/Minskning (-) av avräkningskonto Peab	716 783	-734 087
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-163 527	975 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 160 148	8 428 379
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	52 900 000	-
Amortering av låneskulder	-155 916 000	-49 500 000
Insatser	91 065 500	33 714 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 950 500	-15 785 500
Årets kassaflöde	-10 790 352	-7 357 121
Likvida medel vid årets början	12 053 211	19 410 332
Likvida medel vid årets slut	1 262 859	12 053 211

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet, justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	1 665 729	-
P-plats	98 118	-
Debiterade elkostnader	56 982	-
Intäkter Vinds/Källarförråd	7 058	-
Överlåtelseavgifter	29 075	-
Pantsättningsavgifter	4 185	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 328	-
Summa	1 863 475	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen, 2019-05-31.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Intäkt avseende avsättning till yttre underhållsfond	179 947	-
Summa	179 947	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen, 2019-05-31.

Not 3 Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	1 163	-
Driftkostnader fastighet	78 188	-
Hiss	2 205	-
Bevakningskostnader	2 468	-
Nycklar, lås, postfack m.m.	254	-
Elkostnad	206 439	-
Uppvärmning fjärrvärme	104 110	-
Vatten och avlopp	78 141	-
Sophämtning	38 259	-
Fastighetsförsäkring	15 938	-
Hemsida	3 352	-
Triple Play	26 560	-
Övriga fastighetskostnader	2 200	-
Summa	559 277	-

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen, 2019-05-31.

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	205 350 000	205 350 000
	205 350 000	205 350 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-671 076	-
	-671 076	-
Redovisat värde vid årets slut	204 678 924	205 350 000
Varav byggnader	137 378 924	138 050 000
Varav mark	67 300 000	67 300 000
Summa	204 678 924	205 350 000

Fastighetsbeteckning Sigtuna Valsta 3:183

Taxeringsvärde byggnader	64 000 000	48 400 000
Taxeringsvärde mark	14 000 000	11 600 000
Summa	78 000 000	60 000 000

Not 5 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran på Peab Bostad AB	14 249	712 894
Summa	14 249	712 894

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Folksam	24 349	-
	24 349	-

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Villkorsdag	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek 3978 89 23887	0,962 %	2020-07-31	17 523 333	-
Nordea Hypotek 3978 89 23895	0,850 %	2022-07-20	17 523 333	-
Nordea Hypotek 3978 89 23909	1,140 %	2024-07-17	17 523 334	-
Summa			52 570 000	-

Kortfristig del uppgår till 264 000 kr.

Not 8 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förskott från kunder	-	359 000
Skuld till Peab Bostad AB	18 138	-
Reverslån Peab Bostad AB	-	155 850 000
Summa	18 138	156 209 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Revisionsarvode	-	15 000
Upplupna räntor	87 754	-
EI	31 134	-
Förutbetalda årsavgifter	807 497	344 167
Styrelsearvode	4 101	-
Summa	930 486	359 167

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	52 900 000	Inga

Eventalförpliktelser


	2019-12-31	2018-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga


Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Föreningen har haft en extra föreningsstämma 2020-01-20 där det beslutades om en ny styrelse.


Underskrifter

Märsta
Österåker 2020-04-29

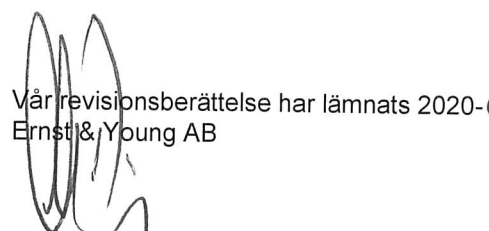

Johan Andersen


Helena Segerlund


Anna Segerlund


Susanna Hohenthal

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-07
Ernst & Young AB


Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsängsliljan i Sigtuna, org.nr 769635-0680.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsängsliljan i Sigtuna för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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.

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 misstag.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 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 eventuella 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 av Bostadsrättsföreningen Kungsängsliljan i Sigtunaför räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och 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 revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 7 maj 2020

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor