

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kummelnäs Bullerby

769625-6820

Räkenskapsåret

2020-07-01 – 2021-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Namnunderskrifter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kummelnäs Bullerby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Nacka Kummelnäs 1:287, 1:286, 1:285, 1:284 samt 1:299.

Föreningen har föravskikt att genom nybyggnation uppföra sammanlagt 18 bostadslägenheter belägna i 4 flerbostadshus och ett parhus samt 24 parkeringsplatser på mark. Bygglov beviljades den 19 april 2017. Byggnationen har startat under våren 2021 i full skala.

Den beräknade kostnaden för mark och byggnader vid färdigställandet uppgår till cirka 100 Mkr.

Inflyttning beräknas ske sommaren 2022.

Förskott har tagits ut från de intresserade köparna enligt av Bolagsverket lämnat tillstånd. Inbetalda förskott om 850 000 redovisas som förskott från kunder.

Efter förhandlingar mellan föreningen och investerare har föreningen erhållit en nedsättning av den långfristiga skulden med 9 744 357 kronor. Den erhållana nedsättningen av skulden har nytjats för nedsättning av värdena på de inköpta fastigheterna med sammanlagt 8 484 697 och pågående arbeten med 1 249 660 kronor. Nedsättning gav ett positivt resultat för föreningen innebärande att gamla bokförda försluster kunde nollställas.

Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se vad som sägs under Allmänt om verksamheten

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	350	-104	-24	-37
Soliditet (%)	1,4	-0,7	-0,5	-0,4

Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	0	-189 979	-103 931	-293 910
Ökning av insatskapital	0			0
Disposition av föregående års resultat:				
Årets resultat		-103 931	103 931	0
Belopp vid årets utgång	0	-293 910	349 579	55 669

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-293 910
årets vinst	349 579
	55 669

disponeras så att i ny räkning överföres	55 669
	55 669

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

Resultaträkning

Not

2020-07-01
-2021-06-30

2019-07-01
-2020-06-30

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Övriga rörelseintäkter

0

15 000

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar
m.m.**

0

15 000

Rörelsekostnader

Driftskostnader

0

-8 456

Övriga externa kostnader

-32 208

-71 540

Av- och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-9 352 570

0

Summa rörelsekostnader

-9 384 778

-79 996

Rörelseresultat

-9 384 778

-64 996

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

0

-38 400

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 734 357

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

0

-535

Summa finansiella poster

9 734 357

-38 935

Resultat efter finansiella poster

349 579

-103 931

Resultat före skatt

349 579

-103 931

Årets resultat

349 579

-103 931

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	30 783 119	39 267 816
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	21 353 045	1 887 876
Summa materiella anläggningstillgångar		52 136 164	41 155 692
Summa anläggningstillgångar		52 136 164	41 155 692
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19	20
Summa kortfristiga fordringar		19	20
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		59 514	364 848
Summa kassa och bank		59 514	364 848
Summa omsättningstillgångar		59 533	364 868
SUMMA TILLGÅNGAR		52 195 697	41 520 560

Balansräkning

Not

2021-06-30

2020-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-293 910

-189 979

Årets resultat

349 579

-103 931

Summa fritt eget kapital

55 669

-293 910

Summa eget kapital

55 669

-293 910

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder

31 659 521

41 403 878

Summa långfristiga skulder

31 659 521

41 403 878

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

850 000

0

Leverantörsskulder

18 186 734

0

Skatteskulder

143 773

110 592

Övriga skulder

1 300 000

300 000

Summa kortfristiga skulder

20 480 507

410 592

**SUMMA EGET KAPITAL OCH
SKULDER**

52 195 697

41 520 560

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Under byggnationstiden sker ingen avskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	39 267 816	39 267 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 267 816	39 267 816
Nesättning av skuldbelopp som avräknas mot fastigheter	-8 484 697	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 484 697	
Utgående redovisat värde	30 783 119	39 267 816

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 887 876	867 876
Inköp	20 272 053	1 020 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 159 929	1 887 876

Nedsättning av skuldbelopp som avräknas mot investering	-806 884	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-806 884	
Utgående redovisat värde	21 353 045	1 887 876

Not 4 Långfristiga skulder

Dessa skulder kommer att ersättas med ett långfristigt baklån samt reduceras med kommande betalningar av medlemsinsatser

Nedsättning av skuldbeloppet har skett med 9 744 357 kronor

	2021-06-30	2020-06-30
Långfristiga skulder ingående balans	41 403 878	41 403 878
Nedsättning av lån	-9 744 357	
	31 659 521	41 403 878

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byggnationen av fastigheterna har fortsatt planenligt. Sprängningen av berg har dock medfört kraftigt ökade kostnader i förhållande till den upprättade kostnadskalkylen

Dem slutliga ekonomiska planen beräknas föreligga till slutet av januari 2022.

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	18 043 800	0
	18 043 800	0

NAMNUNDERSKRIFTER

Nacka den 21 januari 2022



Lars Baardh
Ordförande



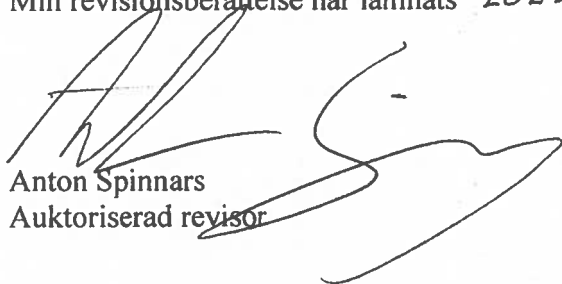
Peter Edvardsson



Lars Halldén

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-01-25



Anton Spinnars
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Kummelnäs Bullerby**
Org.nr. 769625-6820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kummelnäs Bullerby för år 2020-07-01—2021-06-30.

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 30 juni 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kummelnäs Bullerby för år 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslagen 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 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 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 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, 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.

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 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 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har ej upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt lagen om ekonomiska föreningar kap 6 § 9, hålla ordinarie föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Upplands Väsby 2022-01-25


Anton Spinnars
Auktoriserad revisor

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Kummelnäs Bullerby, 2022-02-04 på föreningens kontor i Nacka

§1 Ordförande och protokollförare

Till ordförande för stämman valdes Lars Halldén. Till protokollförare för stämman valdes Lars Baardh.

§2 Godkännande av dagordning

Stämman godkände förelagt förslag till dagordning.

§3 Deltagarförteckning och röstlängd

Följande förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd upprättades:

Närvarande medlemmar

Lars Baardh

Lars Halldén

Peter Edvardsson

Förteckningen godkändes att gälla som röstlängd därvid var och en skulle ha en röst.

§4 Justering

Till att justera dagens protokoll utsågs Peter Edvardsson.

§5 Stämmans behörighet

Stämman förklarades sammankallad i laga ordning.

§6 Årsredovisningen

Årsredovisningen föredrogs för räkenskapsåret 2020-07-01 till 2021-06-30. Årsredovisningen avgavs den 21 januari 2022. Se nedan.

§7 Revisionsberättelsen

Revisionsberättelsen föredrogs för räkenskapsåret 2020-07-01 till 2021-06-30. I revisionsberättelsen framförde revisorna att årsredovisningen var för sent avgiven.

§8 Resultat- och balansräkning

Resultat- och balansräkning för räkenskapsåret fastställdes.

§9 Vinstdisposition

Någon vinst förelåg ej att disponera.

§10 Ansvarsfrihet

Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

§11 Val av styrelse

Stämman beslutade att styrelsen skall bestå av tre styrelseledamöter. För tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma valdes till styrelseledamöter Lars Baardh, Lars Halldén och Peter Edvardsson och till valdes

§12 Val av revisor

Revisor Anton Spinnars har framfört att han önskar avgå då han ansåg sig inte kunna vara neutral. Stämman beslöt att entlediga Spinnars som revisor.

Då föreningen under det pågående räkenskapsåret kommer att välja ny styrelse som innehas av ägare av bostadsrätter beslöt årsmötet att inte utse någon revisor utan kommer att överlåta frågan till bostadsrättsägarna.

§13 Försenad årsredovisning

Redogjorde Baardh för orsaken varför årsredovisningen avgivits för sent. Under året hade det uppdagats att den ekonomiska kalkylen inte stämde överens med bokföringen. Därmed var styrelsen tvungen att inleda förhandlingar med investerarna om nedsättning av lånade medel och därmed också nedsättning av värdena på inköpta fastigheter så att de överensstämde med värdena i den kommande ekonomiska planen. Dessa förhandlingar drog ut på tiden vilket medförde att årsredovisningen undertecknades först i januari 2022. Den nu avgivna årsredovisningen har tillgångarna och skulderna de värden som överensstämmer med ekonomisk kalkyl.

Det antecknades att samtliga beslut var enhälliga. Då inga övriga ärenden förelåg förklarade ordföranden stämman avslutad.

Vid protokollet:



Lars Baardh

Justeras:



Lars Halldén



Peter Edvardsson