

ÅRSREDOVISNING

2018-01-01 - 2018-12-31

för

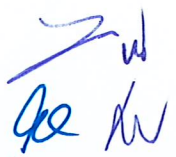
Bostadsrättsföreningen Lyftsaxen
769633-3280

Årsredovisningen omfattar:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Tilläggsupplysningar

Sida

2
4
5
7



Bostadsrättsföreningen Lyftsaxen
769633-3280

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LYFTSAXEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyftsaxen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Lyftsaxen org. nr, 769633-3280, registrerades 2016-11-17 vid Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra parkeringsplatser. På fastigheterna uppför föreningen 6 parhus samt 2 Attefallshus, om totalt 14 lägenheter, samt parkeringsplatser. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-05-23 och har sitt säte i Stockholm.

Föreningen förvärvade den 22 maj 2017 aktierna i Lyftsaxen Gösta Hultman AB och Lyftsaxen 21 AB som var ägare till fastigheterna Lyftsaxen 19, 20, 21, 22, 23, Stockholms kommun

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av fyra ledamöter; Lennart Wirén, Daniel Eriksson, Lotta Wendelsson och Andre Sikborn Erixon.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret slutfört etapp 2 av projektet där fyra av föreningens totalt 14 bostadsrätter har slutförts. Markarbeten samt slutförande av de två attefallshusen har slutförts under andra kvartalet 2019 och föreningen kan därefter överlämnas efter färdigställandet.

Flerårsöversikt

	2018	2016/2017
Nettoomsättning	435 533	27 856
Resultat e. finansiella poster	-1 451 219	-45 642 814
Soliditet (1)	59,3%	18,7%

(1) Justerat eget kapital / Balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat Fond för yttre underhåll	resultat inkl. årets resultat	Totalt
Ingående balans	55 425 000	0	-45 642 814	9 782 186
Inbetalda medlemsinsatser	28 645 000	39 060	-39 060	28 645 000
Årets resultat			-1 451 219	-1 451 219
Utgående balans	84 070 000	39 060	-47 133 093	36 975 967

Bostadsrättsföreningen Lyftsaxen
769633-3280

Förslag till resultatdisposition (kronor)

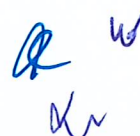
Till årsstämman förfogande står följande medel:

Årets resultat	-1 451 219
	<u><u>-1 451 219</u></u>

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll avsätts	39 060
i ny räkning balanseras	-1 490 279
	<u><u>-1 451 219</u></u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.




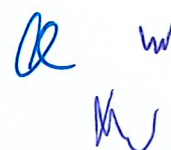
Bostadsrättsföreningen Lyftsaxen
769633-3280

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2016-11-17 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		435 533	27 856
		<u>435 533</u>	<u>27 856</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-1 108 750	-300 349
Rörelseresultat		<u>-673 217</u>	<u>-272 493</u>
Finansiella poster			
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag		-50 000	-44 675 000
Räntekostnader		-728 002	-695 321
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 451 219</u>	<u>-45 642 814</u>
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>-1 451 219</u>	<u>-45 642 814</u>

Bostadsrättsföreningen Lyftsaxen
769633-3280

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	61 622 953	39 042 192
		<u>61 622 953</u>	<u>39 042 192</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	150 000	125 000
		<u>150 000</u>	<u>125 000</u>
Summa anläggningstillgångar		61 772 953	39 167 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 775	0
Övriga fordringar		150 000	0
		<u>189 775</u>	<u>0</u>
Kassa och bank		366 012	13 168 325
Summa omsättningstillgångar		555 787	13 168 325
SUMMA TILLGÅNGAR		62 328 740	52 335 517

Bostadsrättsföreningen Lyftsaxen
769633-3280

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 070 000	55 425 000
Fond för yttre underhåll		39 060	0
		84 109 060	55 425 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-45 681 874	0
Årets resultat		-1 451 219	-45 642 814
		-47 133 093	-45 642 814
Summa eget kapital		36 975 967	9 782 186
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	18 169 050	0
		18 169 050	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		75 000	21 882 821
Leverantörsskulder		1 881 933	1 121 522
Skulder till koncernföretag		2 184 293	3 526 882
Övriga skulder		3 000 000	16 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		42 497	22 106
		7 183 723	42 553 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 328 740	52 335 517

Bostadsrättsföreningen Lyftsaxen
769633-3280

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Byggnader 1%

Personal

Bostadsrättsföreningen har inga anställda och några löner och ersättningar har ej utbetalats.

Not 1 Övriga kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
El	11 138	0
Vatten och avlopp	14 763	1 982
Renhållning och sopor	16 383	0
Försäkringar	21 961	166 263
Fastighetsskatt	0	102 550
Revisionsarvode	18 175	10 000
Konsultarvoden	22 500	15 843
Bankkostnader	2 560	2 711
Försäljningskostnader	906 250	0
Övriga kostnader	95 020	1 000
Summa	1 108 750	300 349

Not 2 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 042 192	0
Inköp	22 580 761	39 042 192
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 622 953	39 042 192
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående planenligt restvärde	61 622 953	39 042 192

Bostadsrättsföreningen Lyftsaxen
769633-3280

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	125 000	0
Förvärv	0	44 000 000
Lämnade aktieägartillskott	25 000	0
Nedskrivningar	0	-43 875 000
Utgående anskaffningsvärde	150 000	125 000

Företagets namn	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde
Lyftsaxen Gösta Hultman AB, 556517-3886	500	100	100 000
Lyftsaxen 21 AB, 559088-2733	500	100	50 000
Summa			150 000

Not 4 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Summa	0	0

Föreningens två lån hos Danske Bank har en löptid till 2021-09-30 respektive 2023-09-30, med årlig amortering om 75 000 kronor.

Not 5 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Summa	30 000 000	30 000 000

Stockholm den 2019-05-29


Lennart Wirén

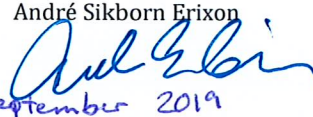
Daniel Eriksson



Lotta Wendelsson



André Sikborn Erixon



Min revisionsberättelse har lämnats den 13 september 2019


Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyftsaxen
Org. nr 769633-3280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyftsaxen för år 2018.

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 2018 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på 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 Lyftsaxen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Lyftsaxen 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

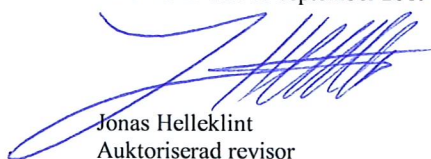
förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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

Då tillräckligt underlag för att färdigställa revisionen inte erhöles i tid så har revisionen inte kunnat avslutas i sådan tid att revisionsberättelse har kunnat avges tre veckor innan föreningsstämman som anges i § 23 i föreningens stadgar. Revisionsberättelsen inte har kunnat hållas tillgänglig för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman vilket föreskrivs i stadgarna § 24.

Stockholm den 13 september 2019



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor