

Årsredovisning

för

Brf Lindvallen Hills 2

769630-4166

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Lindvallen Hills 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lindvallen Hills 2 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen som registrerades den 13 augusti 2015. Föreningens stadgar registrerades senast hos Bolagsverket den 28 september 2015 och ekonomisk plan registrerades den 6 oktober 2017.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder 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 har sitt säte i Örebro.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Västra Sälen 4:59-62 och 7:299-305 i Malung-Sälen kommun. Föreningens 11st husbyggnader med 4 lägenheter i varje huskropp innehåller 43 bostadslägenheter, vilket ger en total boendeyta på 2 772kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen en osåld lägenhet och som ej är färdigställd. Resterande lägenheter är tillträdna per 2017-12-31. Byggnationen är till största del färdigställd och resterande del kommer slutföras av Entreprenören under kommande räkenskapsår.

Föreningen har haft en reducerad månadsavgift under räkenskapsåret då åtagande från den samfällighet (under bildande) som skall uppföra pool och lift ej ännu är fullföljda. Etableringen skall vara på plats under nästkommande räkenskapsår och då kommer föreningen att avisera full månadsavgift.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	56
Tillkommande medlemmar under året	22
Avgående medlemmar under året	8
Antal medlemmar vid årets slut	70

Under året har 10 st överlåtelse skett.

10

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2015/16
Nettoomsättning	833	0	0
Resultat efter finansiella poster	-904	-1 381	-2 000
Soliditet (%)	63,3	55,0	neg

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 950 000	-2 000 108	-1 380 736	64 569 156
Ökning av insatskapital	23 969 000			23 969 000
Disposition av föregående års resultat:		-1 380 736	1 380 736	0
Årets resultat			-903 823	-903 823
Belopp vid årets utgång	91 919 000	-3 380 844	-903 823	87 634 333

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 380 844
årets förlust	-903 823
	-4 284 667
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 284 667
	-4 284 667

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

MR

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	832 969	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		832 969	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-440 901	-291 387
Övriga externa kostnader	4	-76 268	-258 919
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 037 209	0
Summa rörelsekostnader		-1 554 378	-550 306
Rörelseresultat		-721 409	-550 306
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	112 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-182 414	-942 624
Summa finansiella poster		-182 414	-830 431
Resultat efter finansiella poster		-903 823	-1 380 737
Resultat före skatt		-903 823	-1 380 737
Årets resultat		-903 823	-1 380 737

NE

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	116 733 662	14 050 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	65 711 462
Summa materiella anläggningstillgångar		116 733 662	79 761 462
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		116 783 662	79 811 462
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		188 270	0
Övriga fordringar		17 540 864	5 549 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	473 207	207 454
Summa kortfristiga fordringar		18 202 341	5 756 637
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 513 403	31 212 588
Summa kassa och bank		3 513 403	31 212 588
Summa omsättningstillgångar		21 715 744	36 969 225
SUMMA TILLGÅNGAR		138 499 406	116 780 687

MP

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

91 919 000 67 950 000

Summa bundet eget kapital

91 919 000 67 950 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 380 844 -2 000 108

Årets resultat

-903 823 -1 380 737

Summa fritt eget kapital

-4 284 667 -3 380 845

Summa eget kapital

87 634 333 64 569 155

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

11

18 006 333 0

Övriga skulder

29 393 382 0

Summa långfristiga skulder

47 399 715 0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

156 000 0

Förskott från kunder

247 0

Leverantörsskulder

1 350 937 681 529

Skatteskulder

103 080 0

Övriga skulder

0 51 503 108

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 855 094 26 895

Summa kortfristiga skulder

3 465 358 52 211 532

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

138 499 406 116 780 687

MP

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Tillämnade avskrivningstider: 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsplan redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fond för yttre underhåll

Föreningen är nybildad och därmed föreligger inga nutida underhåll. 40kr/kvm avsätts framtida behov.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på vissa placeringar.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutande skatteskulden till 0 kr.

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.

AP

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	690 733	0
EL-rörlig	9 226	0
Vatten & Avlopp	132 968	0
	832 927	0

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Snöröjning	75 554	0
Elkostnader	9 226	225 943
Vatten & Avlopp	132 968	0
Sophämtning	67 919	0
Fastighetsförsäkring	52 154	15 954
Förskottsgaranti	0	49 490
Fastighetsskatt	103 080	0
	440 901	291 387

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Ersättning till revisor 2017 & 2018	41 248	0
Ekonomiska förvaltningskostnader	28 333	0
Bankkostnader	6 137	257 839
Övriga externa tjänster	550	1 080
	76 268	258 919

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader, Lån Danske Bank	214 072	0
Räntekostnader finansiering	-35 312	899 832
Övriga räntekostnader	3 654	15 898
Räntekostnader Bleck Invest AB	0	26 894
	182 414	942 624

M²

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	14 050 000	14 050 000
Nyanskaffningar	103 720 871	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 770 871	14 050 000
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar	-1 037 209	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 037 209	0
Utgående redovisat värde	116 733 662	14 050 000
Varav redovisat värde mark	14 050 000	14 050 000
	14 050 000	14 050 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	65 711 462	33 691 009
Investeringar	38 009 409	17 620 453
Omklassificeringar	-103 720 871	14 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	65 711 462
Utgående redovisat värde	0	65 711 462

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen ränta, reversfordran Bleck Invest AB	272 756	170 533
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 750	0
Förutbetald försäkringspremie	39 779	36 921
Upplupna intäkter avlopp	132 968	0
Upplupna intäkter El-rörlig	9 227	0
Upplupna ränteintäkter, Gemma Properties Holding 3 AB	4 727	0
	473 207	207 454

MP

Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut	18 006 333	0
Övriga skulder	29 393 382	32 893 382
	47 399 715	32 893 382
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	17 382 333	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2018-12-31
Danske Bank	2	18 162 333
		18 162 333

Kortfristig del av långfristig skuld

156 000

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 17 382 333 kr, förutsatt att lånen förnyas vid förfalldatum.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna kostnader, elavgifter	6 344	0
Upplupna kostnader snöröjning	25 146	0
Upplupna räntekostnader, Bleck Invest AB	86 111	26 895
Upplupen kostnad revision 2018	19 600	
Upplupna räntekostnader, Gemma Properties Holding AB	175 468	0
Upplupna räntekostnader, Gemma Properties Utveckling 3 AB	568 659	0
Upplupna räntekostnader, Gemma Properties Holding 3 AB	768 613	0
Förutbetalda intäkter, månadsavgifter	205 153	
	1 855 094	26 895

MR

Not Ställda säkerheter

<i>Ställda säkerheter</i>	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	18 253 333	18 000 000
	18 253 333	18 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har haft en reducerad månadsavgift under 2018 då åtagande från den samfällighet (under bildande) som skall uppföra pool och lift ej ännu var fullföljda. Etableringen av liften är på plats under nästkommande räkenskapsår och därför aviseras full månadsavgift från andra kvartalet.

M²

Underskrifter

Örebro 2019-06-20



Håkan Borg



Lisa Graham Borg



Mathias Grönberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-06-20



Markus Forsberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lindvallen Hills 2
Org.nr. 769630-4166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindvallen Hills 2 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 revisions sed 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 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

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 revisions sed 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 Brf Lindvallen Hills 2 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 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 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.


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 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 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.

Örebro den 20 juni 2019



Markus Forsberg

Auktoriserad revisor