Årsredovisning 2019

Bostadsrättsföreningen De Fem Elementen

Org nr 769632-8777

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar
= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning
= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning
= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse
= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond
= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats
= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott
= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder
= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet
= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder
= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar
= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning
= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet
= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond
= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter
= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader
= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse
= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift
= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal
= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift
= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma
= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen De Fem Elementen, med säte i Sundbybergs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen De Fem Elementen i Sundbyberg kommun bildades den 19 augusti 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 20 september 2016.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status
Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämställs dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2016.

Föreningens fastighet
Föreningen äger fastigheten Ingenjören 1 i Sundbyberg kommun.

Föreningen har tecknat entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB den 7 juni 2017 för uppförande av föreningens byggnader.

Föreningens består av 95 bostadsrätter i fem flerfamiljshus. Inflyttning i fastigheten har skett under maj till december 2019.

Den totala boarean (BOA) uppgår till 7 354 kvm.
Föreningen har 63 parkeringsplatser varav 34 i externt garage.

Lägenhetsfördelning:

26 st	2 rum och kök
39 st	3 rum och kök
30 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 6 december 2019.
Garantitiden är fem år och löper fram till den 5 december 2024. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Föreningen har tecknat avtal med Etcon Fastighetsteknik AB gällande fastighetsskötsel inkl städning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 30 april 2022.

Samfällighet
Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning, avseende garage, det s k bollgaraget.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Lindström
	Sven Larsson, ersatt av Hans Olov Möller från 191028
	Christer Bentzer
Suppleant	Toni Lahdo

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 3 februari 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Lindström
	Hans Olov Möller
	Christer Bentzer
	Sebastian Fritzdorf
	Michael Mokdasi
Suppleant	Toni Lahdo
	Adrian Szwei
	Kristine Slio Olofsson
	Pär Blid

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft fem (fem) protokollförda sammanträden.

Valberedning
Vid den extra föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Marcus Hoffman
	Ruola Sahod

Revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden
Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 500 kr per styrelsemöte.
Ersättning till föreningens revisor blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll kommer enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget planerat underhåll de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 22 november 2018. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhölls av Bolagsverket den 28 november 2018.

Årsavgifter
Årsavgifter kommer att tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt
Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.
Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent för taxeringsvärdet av lokaler (garage).

Avräkning mot Bonava Sverige AB
Slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden har ännu inte skett. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag den dag som infaller före närmaste kvartalsskifte efter det att entreprenaden är godkänd och slutfinansiering skett.

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans
Uppskattad anskaffningskostnad och finansieringsbalans har följande uppställning:

Anskaffningskostnad	480 385 000	Insatser	259 301 897
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	111 133 103
		Fastighetslån	110 000 000
S:a anskaffningskostnad	480 435 000	S:a finansiering	480 435 000

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 650 kr/kvm BOA per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändring av likvida medel	2019	2018
Hyror och övriga intäkter	1 100 231	0
Kostnader exkl avskrivningar	-29 609	-1 373 875
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 070 622	-1 373 875
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering	21 925	645 615
Inbetalningar av medlemsinsatser	360 989 402	779 750
Delbetalning av entreprenadsumma	-124 985 000	-170 000 000
Förändring av byggnadskreditiv	-223 567 046	170 192 444
Amortering på skuld till erntreprenör	-11 900 000	0
Förändring likvida medel	1 586 053	240 934
Likvida medel vid årets början	600 154	359 220
Likvida medel vid årets slut	2 186 207	600 154

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 110 (15) medlemmar. Under året har 103 (11) medlemmar tillträtt samt åtta (inga) medlemmar utträtt ur föreningen vid 51 (inga) överlåtelser. Tre medlemmar har beviljats andrahandsupplåtelse.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 639 000	0	**4 639 000**
Ökning av insatskapital	360 989 402		**360 989 402**
Årets resultat		0	**0**
Belopp vid årets utgång	**365 628 402**	**0**	**365 628 402**

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med tilläggsupplysningar.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	119 000 000	0
Pågående nyanläggningar	3	354 985 000	230 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**473 985 000**	**230 000 000**
Summa anläggningstillgångar		**473 985 000**	**230 000 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	4	2 737 351	109 027 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	42 060	7 525
Summa kortfristiga fordringar		**2 779 411**	**109 035 455**
Summa omsättningstillgångar		**2 779 411**	**109 035 455**
SUMMA TILLGÅNGAR		**476 764 411**	**339 035 455**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		365 628 402	4 639 000
Summa bundet eget kapital		**365 628 402**	**4 639 000**
Summa eget kapital		**365 628 402**	**4 639 000**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	110 829 410	334 396 455
Summa långfristiga skulder		**110 829 410**	**334 396 455**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70 725	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	235 874	0
Summa kortfristiga skulder		**306 599**	**0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**476 764 411**	**339 035 455**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med planerad början år 2020.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år

Not 2 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp mark	119 000 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**119 000 000**	**0**
Utgående redovisat värde	**119 000 000**	**0**

Not 3 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	230 000 000	60 000 000
Årets aktivering	124 985 000	170 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**354 985 000**	**230 000 000**
Utgående redovisat värde	**354 985 000**	**230 000 000**

Not 4 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto förvaltare	2 186 207	600 154
Fordran hos entreprenör	551 144	108 427 776
	2 737 351	**109 027 930**

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	18 813	7 525
Försäkring	20 330	0
Fastighetsskötsel inkl städ	2 917	0
	42 060	**7 525**

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	**Lånebelopp 2019-12-31**	**Lånebelopp 2018-12-31**
Byggnadskreditiv Danske Bank, utnyttjad kredit	110 829 410	334 396 455
	110 829 410	**334 396 455**

Beviljad kredit per 2019-12-31: 370 000 000 kr.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	235 874	0
	235 874	**0**

Not 8 Ställda säkerheter

Föreningen har inga ställda säkerheter.

Stockholm 2020-04-16

Hans Lindström

Christer Bentzer

Hans Olov Möller

Sebastian Fritzdorf

Michael Mokdasi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen De Fem Elementen org.nr 769632-8777

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen De Fem Elementen för år 2019.

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 balansräkningen för föreningen.

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 huruvida 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. 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 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 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 för år 2019

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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 ersättningsskyldighet 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 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 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 22/4 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor