

Årsredovisning
för
Brf Munkholmens Strandängar

769630-4554

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Munkholmens Strandängar, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-08-20 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades 2016-03-10 och ekonomiska plan 2016-10-24.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Sigtuna Munkholmen 2:112, 2:113, 2:114, 2:115, 2:116, 2:117, 2:118, 2:119, 2:120, 2:121, 2:122, 2:123 om totalt 3576 kvm bostadsrättsyta som bebyggs med 11 parhus om 22 bostadslägenheter samt 8 studiohus om 8 bostadslägenheter. Upplåtelse av bostadsrätterna, samt tillträde, påbörjades under tredje kvartalet 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget IF.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Interimstyrelsen avgick 12 oktober 2017 och ersattes med ny styrelse:

Tanja Mancilla, ledamot / ordförande
Maria Johansson, ledamot
Ulf Lilja, Ledamot
Ali atigefrosh, ledamot
Erik Bergman, ledamot

Petri Vuorinen, suppleant
Nathalie Persson, suppleant

Valberedning:
Sara Bergman
Sara Nilsson

Vi har även ordnat med skyltning av parkeringsplatser

Föreningen tar upp alla intäkter och kostnader från 1 juni.



Medlemsinformation

Fastigheten består av 30 medlemslägenheter där samtliga är sålda till medlemmar. Antal medlemmar var vid årets början 25 och vid årets slut 47.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Tanja Mancilla	Ledamot/Ordförande
Maria Johansson	Ledamot
Ulf Lilja	Ledamot
Ali atigefrosh	Ledamot
Erik Bergman	Ledamot
Petri Vuorinen	Suppleant
Nathalie Persson	Suppleant

Valberedning:

Sara Bergman
Sara Nilsson

Revisor är Beatrice Fejde.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29/6-2017.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för hela fastigheten har ännu ej fastställts men uppskattas i den ekonomiska planen till 51 706 000 kr varav 17 880 000 kr avser mark. Nytt taxeringsvärde beräknas komma under sommaren 2018.

Skatter och avgifter

För småhus som är nybyggda år 2012 eller senare betalas ingen kommunal fastighetsavgift. Gäller i 15 år framåt.



Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 062 500	7 812 500	0	0	45 875 000
Ökning av insatskapital	63 187 500	8 322 500			71 510 000
Årets resultat				-38 171	-38 171
Belopp vid årets utgång	101 250 000	16 135 000	0	-38 171	117 346 829

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	0
årets förlust	-38 171
	-38 171
behandlas så att	
förslag fond för yttre underhåll	180 291
i ny räkning överföres	-218 462
	-38 171

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



Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		769 592	0
Summa rörelseintäkter		769 592	0
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-89 123	0
Övriga externa kostnader		-79 830	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 418	0
Summa rörelsekostnader		-492 371	0
Rörelseresultat		277 221	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 392	0
Summa finansiella poster		-315 392	0
Resultat efter finansiella poster		-38 171	0
Resultat före skatt		-38 171	0
Årets resultat		-38 171	0



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

1

152 622 922

163 144 088

Summa materiella anläggningstillgångar

152 622 922

163 144 088

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar

0

50 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

50 000

Summa anläggningstillgångar

152 622 922

163 194 088

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

4 328

Övriga fordringar

6 496

443

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2

10 987

20 413

Summa kortfristiga fordringar

17 483

25 184

Kassa och bank

Kassa och bank

492 074

5 349 689

Summa kassa och bank

492 074

5 349 689

Summa omsättningstillgångar

509 557

5 374 873

SUMMA TILLGÅNGAR

153 132 479

168 568 961

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 385 000	45 875 000
Summa bundet eget kapital		117 385 000	45 875 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-38 171	0
Summa fritt eget kapital		-38 171	0
Summa eget kapital		117 346 829	45 875 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		35 455 000	0
Reverslån	3, 4	0	117 622 912
Summa långfristiga skulder		35 455 000	117 622 912
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	2 000
Leverantörsskulder		14 123	27 713
Skatteskulder		151 340	0
Övriga skulder	5	0	0
Förutbetalda avgifter och hyror		165 186	5 041 336
Upplupna kostnader		1	0
Summa kortfristiga skulder		330 650	5 071 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 132 479	168 568 961

9

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen har under året ändrat sina redovisningsprinciper och har tidigare redovisat enligt K2.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Byggnader 120 År

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Ett lån om 11.500 MSEK har omsatts på ett år till en ränta på 1,022%

Not 1 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	163 144 088	77 572 912
Förvärv mark	38 236 585	0
Omklassificeringar	49 441 876	0
Minskning köpeskillning	-12 305 033	0
Pågående arbeten	-85 571 176	85 571 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 946 340	163 144 088
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-323 418	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-323 418	0
Utgående redovisat värde	152 622 922	163 144 088
Bokfört värde byggnader	114 386 337	77 572 912
Bokfört värde mark	38 236 585	0
	152 622 922	77 572 912

Not 2 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	0	9 595
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 987	10 818
	10 987	20 413

Not 3 Låneskulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Reverslån, New Moon AB				37 622 912
Reverslån, New Moon AB				10 000 000
Reverslån, New Moon AB				10 000 000
Reverslån, New Moon AB				10 000 000
Reverslån, New Moon AB				10 000 000
Reverslån, Munkholmens Strandängar Holding AB				40 000 000
Nordea Hypotek	0,27	3 mån	11 500 000	0
Nordea Hypotek	1,20	2020-02-12	12 000 000	0
Nordea Hypotek	1,80	2022-02-16	11 955 000	0
			35 455 000	117 622 912

Not 4 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	35 500 000	35 500 000
	35 500 000	35 500 000



Not 5 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad räntor	12 022	4 965 293
Upplupen kostnad bokslut och revision	0	45 500
Upplupen kostnad el	2 229	0
Upplupen kostnad vatten	19 725	0
Upplupen kostnad extern revisor	25 000	0
	58 976	5 010 793

Stockholm den ^{10/6} / 2018


Tanja Mancilla
Ordförande


Ulf Lilja
Ledamot


Ali atigefrosh
Ledamot


Erik Bergman
Ledamot


Maria Johansson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den ¹² / 6 2018


Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Munkholmens Strandängar
Org.nr 769630-4554

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Munkholmens Strandängar för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 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 fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 Munkholmens Strandängar för räkenskapsåret 2017 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 12 juni 2018



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor