Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bjursätra, 769624-4438, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-08 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-05-24.

Bostadrättsförening har sitt säte i Stockholms Län, Stockholm kommun.

Fastigheten
Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Stockholm Trycklåset 3 den 2016-11-21 och lagfart har beviljats. Fastigheten består av en byggnad med 76 st bostadslägenheter. Total BOA uppgår till 3 970 m². Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-11-21. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2020-10-01.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande avgifter. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter kommer Peab Bostad AB köpa in dessa.

Styrelse, firmateckning och revisorer
Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2019-01-01 - 2019-12-31:

Toni Lahdo	Ledamot	2019-01-01 - 2019-12-31
Sam Lindstedt	Ledamot	2019-01-01 - 2019-12-31
Curt Stener	Ledamot	2019-01-01 - 2019-12-31
Lars Fredriksson	Suppleant	2019-01-01 - 2019-12-31
Christer Bourner	Suppleant	2019-01-01 - 2019-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2019 haft sex protokollförda styrelsemöte, ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2019-05-07.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årets ingång 40 medlemmar och 73 medlemmar vid årets utgång. Under året har 27 lägenhet överlåtits, 4 medlemmar har utträtt och 37 medlemmar har beviljats medlemskap.

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Nettoomsättning	3 148 395		-	-
Resultat efter finansiella poster	-449 258		-	-
Soliditet, %	80	19	-	-
Lån per kvm bostadsyta		-	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta		-	-	-

Nyckeltalsdefinition
Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat-resultat	Årets resultat
Vid årets början	52 340 000			-	
Förändring insatser	125 883 500	35 786 500		-	-
Årets resultat					-449 258
Vid årets slut	**178 223 500**	**35 786 500**	**-**	**-**	**-449 258**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -449 258, disponeras enligt följande:	
årets resultat	-449 258
Totalt	-449 258
disponeras för	
avsättning yttre underhållsfond	119 100
balanseras i ny räkning	-568 358
Summa	-449 258

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	3 148 395	-
Summa rörelseintäkter		3 148 395	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*2*	-1 193 231	-
Rörelsekostnader		-354 738	-
Avskrivningar		-1 616 666	-
Summa rörelsekostnader		-3 164 635	-
Rörelseresultat		-16 240	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 214	-
Räntekostnader		-480 232	-
Summa finansiella poster		-433 018	-
Resultat efter finansiella poster		-449 258	-
Resultat före skatt		-449 258	-
Årets resultat		-449 258	-

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*3*	263 783 334	71 400 000
Pågående nyanläggningar	*4*	-	194 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		263 783 334	265 400 000
Summa anläggningstillgångar		263 783 334	265 400 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		657 221	145 340
Övriga fordringar	*5*	2 432 509	4 566 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*6*	42 617	40 193
Summa kortfristiga fordringar		3 132 347	4 751 937
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		89 315	-
Summa kortfristiga fordringar		89 315	-
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 513 122	5 770 862
Summa kassa och bank		1 513 122	5 770 862
Summa omsättningstillgångar		4 734 784	10 522 799
SUMMA TILLGÅNGAR		268 518 118	275 922 799

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		178 223 500	52 340 000
Upplåtelseavgifter		35 786 500	-
Summa bundet eget kapital		214 010 000	52 340 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-449 258	-
Summa fritt eget kapital		-449 258	-
Summa eget kapital		213 560 742	52 340 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	51 390 000	-
Summa långfristiga skulder		51 390 000	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	-	220 498 000
Leverantörsskulder		61 759	73 168
Skatteskulder		285 870	346 800
Övriga skulder	8	2 325 000	2 435 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	894 747	229 831
Summa kortfristiga skulder		3 567 376	223 582 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 518 118	275 922 799

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-449 258	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 616 666	
	1 167 408	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 167 408**	**-**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	950 321	-4 070 478
Ökning(+)/Minskning (-) av fordringar mot Peab	579 954	-586 325
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 917 577	541 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 615 260**	**-4 115 614**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-48 875 866
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-48 875 866**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	51 390 000	
Amortering av låneskulder	-220 498 000	5 068 045
Inbetalda insatser	159 235 000	52 955 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-9 873 000**	**58 023 045**
Årets kassaflöde	**-4 257 740**	**5 031 565**
Likvida medel vid årets början	**5 770 862**	**739 296**
Likvida medel vid årets slut	**1 513 122**	**5 770 861**

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond
Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Byggnad	120

Intäkter
Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt
Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Rörelseintäkter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Årsavgifter	2 220 613	-
Debiterad el	36 871	-
Garantiersättning hyror	724 107	-
P-plats	10 840	-
Garage	91 440	-
Överlåtelseavgifter	25 586	-
Pantsättningsavgifter	7 905	-
Andrahandsuthyrning	11 184	-
Övrigt	19 849	-
Summa	**3 148 395**	**-**

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2018-12-31.

Not 2 Rörelsekostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Fastighetsskötsel	73 059	-
Driftkostnader	12 884	-
Hiss	50 925	-
Övrigt underhåll	9 014	-
Elkostnad	222 409	-
Värme	354 486	-
Vatten & Avlopp	115 260	-
Sophämtning	75 197	-
Fastighetsförsäkring	26 071	-
Hemsida	4 098	-
Triple Play	204 377	-
Vinterunderhåll	29 981	-
Fastighetsskatt	15 470	-
Summa	**1 193 231**	**-**

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2018-12-31.

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	71 400 000	71 400 000
-Nyanskaffningar	194 000 000	-
Summa	265 400 000	71 400 000
-Årets avskrivning enligt plan	-1 616 666	
Redovisat värde vid årets slut	**263 783 334**	**71 400 000**
Varav byggnader	192 383 334	-
Varav mark	71 400 000	71 400 000
Summa	**263 783 334**	**71 400 000**
Fastighetsbeteckning Tryckläset 3		
Taxeringsvärde byggnader	76 547 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	18 600 000
Summa	**104 547 000**	**67 600 000**

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 265 400 000 kr.

Not 4 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Investeringar	-	194 000 000
Omklassificeringar	-	-
Summa	**-**	**194 000 000**

Byggnader och mark
Rubriken Pågående nyanläggningar finns i balansräkningen för att specificera hur mycket som är under uppförande. Tidigare år har det i årsredovisningen redovisats som Byggnader och Mark vilket i föregående år justerades för att lämna en mer rättvisande bild.

Not 5 Övriga fordringar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fakturerade förskott	2 331 000	2 225 000
Fordran Peab Bostad AB	101 509	2 341 404
Summa	**2 432 509**	**4 566 404**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetsförsäkring	25 605	20 950
Hemsida		1 585
Bredband, TV och telefoni	17 013	17 659
Summa	**42 618**	**40 194**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	*Vilkorsdag*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Byggnadskreditiv SBAB			-	220 498 000
SBAB	1,22%	2020-05-06	17 130 000	-
SBAB	1,42%	2022-05-10	17 130 000	-
SBAB	1,65%	2024-05-10	17 130 000	-
Summa			**51 390 000**	**220 498 000**

Not 8 Övriga skulder

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förskott från kunder	-	2 435 000
Reverslån Peab Bostad AB	2 325 000	
Summa	**2 325 000**	**2 435 000**

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förutbetalda årsavgifter	803 632	194 981
Revisionsarvode	-	15 000
Avsättning yttre underhållsfond från Peab Bostad AB	-	19 850
Värme	46 846	-
EL	16 311	-
Avfall	8 700	-
Vatten & Avlopp	19 258	-
Summa	**894 747**	**229 831**

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetsinteckningar	51 390 000	51 390 000

Eventualförpliktelser

	2019-12-31	*2018-12-31*
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Solna 2020- 05-29

Toni Lahdo

Sam Lindstedt

~~Curt Stener~~ Lars Fredriksson, suppl.

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-03
Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bjursätra, org.nr 769624-4438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bjursätra för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 resultaträkningen och balansräkningen.

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 att 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 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.

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bjursätra för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och 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
- 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 3 juni 2020

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited