

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Brunna Park

769628-2271

Räkenskapsåret

2017

2/9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunna Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen 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. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Anders Anell
Robert Ström
Marie Olausson

Valda t.o.m. årsstämman

2018
2018
2018

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med
huvudansvarig auktoriserad revisor, Ali
Sharifi-Toiserkani

Valda t.o.m. årsstämman

2018

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 1:475. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
138	Lägenheter	9 140,8 m ²
1	Lokaler	181,0 m ²

Garageyta

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

MPC Consulting AB, org. nr 556735-0755 har tillsammans med FF-Fastighetsservice AB, org. nr 556194-4678 hand om den ekonomiska förvaltningen.

g

9

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har bl.a. förvaltats av FF-Fastighetsservice AB, Staremo tillgänglighetskonsult AB, org. nr 556949-0609, Schindler Hiss AB, org. nr 556202-2821.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflytt av bostadsrättshavare har under räkenskapsåret påbörjats.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har det tillkommit 47st medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Beräknade årsavgifter efter att alla etapper har flyttat in är för bostadsrättsföreningen 5 941 494 SEK. Årets årsavgifter har uppgått till 260 233 SEK.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för räkenskapsåret har uppgått till 31 200 SEK.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016
Nettoomsättning	281	0
Resultat efter finansiella poster	-2 280	-1 401
Soliditet (%)	25,0	neg

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång			-1 401 187	-1 401 187
Ökning av insatskapital	111 188 000			111 188 000
Disposition av föregående års resultat:		-1 401 187	1 401 187	0
Årets resultat			-2 280 264	-2 280 264
Belopp vid årets utgång	111 188 000	-1 401 187	-2 280 264	107 506 549

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 401 187
årets förlust	-2 280 264
	-3 681 451

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 681 451
	-3 681 451

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	280 806	0
		280 806	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-464 287	0
Övriga externa kostnader		-456 975	-39 860
		-921 262	-39 860
Rörelseresultat		-640 456	-39 860
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-77 347	-473 548
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		783	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 563 245	-887 779
		-1 639 809	-1 361 327
Resultat efter finansiella poster		-2 280 265	-1 401 187
Resultat före skatt		-2 280 265	-1 401 187
Årets resultat		-2 280 264	-1 401 187

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	160 210 220	151 650 744
Pågående nyanläggningar	6	261 022 509	141 933 265
		421 232 729	293 584 009
Summa anläggningstillgångar		421 232 729	293 584 009
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		60 270	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		589 055	0
		649 325	0
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag		102 653	50 000
		102 653	50 000
<i>Kassa och bank</i>		7 732 288	3 073 702
Summa omsättningstillgångar		8 484 266	3 123 702
SUMMA TILLGÅNGAR		429 716 995	296 707 711

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 188 000	0
		111 188 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 401 187	0
Årets resultat		-2 280 264	-1 401 187
		-3 681 451	-1 401 187
Summa eget kapital		107 506 549	-1 401 187
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	103 949 458
Övriga skulder		0	145 749 861
Summa långfristiga skulder		0	249 699 319
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		148 162 651	0
Förskott från kunder		13 496 000	0
Leverantörsskulder		1 748 554	33 667 430
Skulder till koncernföretag		16 196 983	14 595 149
Aktuella skatteskulder		31 200	0
Övriga skulder		141 647 284	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		927 774	147 000
Summa kortfristiga skulder		322 210 446	48 409 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		429 716 995	296 707 711

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar har inte påbörjats per bokslutsdagen.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	260 233	0
Kabel-TV	20 573	0
	280 806	0

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Entreprenadkostnad, fastighetsskötsel	115 878	0
El- och nätavgifter för drift och belysning	103 382	0
Vatten	48 937	0
Avfallshantering	4 364	0
Fastighetsförsäkring	8 099	0
Fjärrvärme	152 427	0
Fastighetsskatt	31 200	0
	464 287	0

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017	2016
Erhållna utdelningar	15 157 395	144 950 000
Nedskrivningar	-16 639 825	-145 423 548
Återföring av nedskrivningar	1 405 083	0
	-77 347	-473 548

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 650 744	0
Inköp	8 559 476	151 650 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 210 220	151 650 744
Utgående redovisat värde	160 210 220	151 650 744

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Nedlagda kostnader	261 022 509	141 933 265
	261 022 509	141 933 265

9

Not 7 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

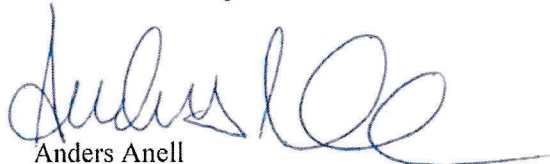
Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

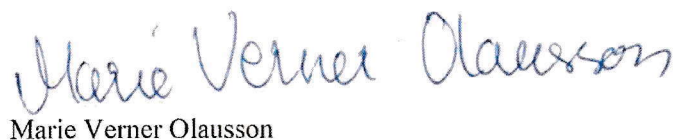
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har det tillkommit 91 medlemmar.

Stockholm den 13 juni 2018


Anders Anell


Robert Ström


Marie Verner Olausson

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 juni 2018


Ali Sharifi-Toiserkani
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brunna Park, org.nr 769628-2271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunna Park för år 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 31 december 2017 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 den 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Brunna Park för år 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 revisionssed 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 tryggt sätt.



Revisorns ansvar

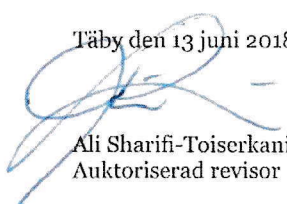
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 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 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 överträdelse 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.

Täby den 13 juni 2018


Ali Sharifi-Toiserkani
Auktoriserad revisor