

# Årsredovisning

för

## BRF Tibbleskogen 2 i Upplands-Bro

769630-3218

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Tibbleskogen 2 i Upplands-Bro, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tibbleskogen 2 i Upplands-Bro, org. nr 769630-3218, som har sitt säte i Stockholm och som registrerats hos Bolagsverket den 16 juli 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 1:596-1:604, 1:615-1:621 i syfte att låta därpå uppföra 16 stycken parhus med sammanlagt 32 stycken bostadslägenheter enligt beviljade bygglov och för vilka det finns förutsättningar för en ändamålsenlig samverkan i en förening. Entreprenadkontrakt såvitt avser byggnadsprojektet som totalentreprenad tecknas med Trivselhus AB och såvitt avser grund och markarbeten med Mac Freeze AB.

Tillträde till fastigheten påbörjades under våren 2016 och slutfördes under våren 2017. Bostadsrätterna upplåts löpande efter tillträde och efter att ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket.

### Beskrivning av fastigheten

#### Grunddata

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Upplands-Bro Kungsängen Tibble 1:596-1:604, 1:615-1:621, Stockholms kommun
<b>Adress:</b>	Lillmossvägen 42, 196 36 Kungsängen
<b>Fastighetsareal:</b>	11 223 kvm
<b>Bostadsarea:</b>	4 000 kvm (125 kvm per lägenhet)

### ***Kortfattad beskrivning av framtida fastighet och byggnad***

Fastigheterna består av 16 stycken parhus i två plan med carport. Husen är byggda med trästomme och med bjälklag av trä på en markplatta. Taket är tegel och fasaden består av träpanel. Fastigheterna har treglas energifönster. Uppvärmning och ventilation görs med hjälp av frånluftsvärmepump. Vatten och avlopp är kommunalt. Fiberbredband finns framdraget till respektive hus.

### ***Underhållsbehov***

Byggnaderna på fastigheterna är nyproduktion. Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa och är under entreprenadtiden försäkrad genom Trivselhus AB:s entreprenadförsäkring. OVK och energideklaration görs före föreningens tillträde av fastigheten.

### ***Lägenhetsbeskrivning***

Alla lägenheter är utrustade med kyl, frys, diskmaskin, inbyggnadsugn, inbyggnadsmicro, köksfläkt, spishäll, tvättmaskin och torktumlare. Golvbeklädnaden består av 3-stavig lackad askparkett och alla väggar i lägenheterna är släta och målade (alt tapet vid tillval). Köken har vitmålade köksluckor, bänkskiva i laminat och stänkskydd av kakel. Badrummen har kakel på väggarna och klinker på golven.

### **Finansieringsplan**

Villkor och räntenivåer för föreningens lån är i den ekonomiska planen baserade på uppgifter från Swedbank i Solna per dagen för planens upprättande. Det bör noteras, att i ovan angiven ränta, vilket även påverkar den ekonomiska prognosen, finns hänsyn tagen till en räntereserv motsvarande plus 0,2 % jämfört med av banken per dagen för upprättande av denna plan erbjuden räntenivå. Förändringar i räntesatser och bindningstider kan ske framöver. Säkerhet för lånen blir pantbrev. Lånen är enligt uppgifter från banken amorteringsfria under år 1-5. Frågan om ytterligare amorteringsfrihet för tid därefter avgörs av banken. Beloppen nedan utgår ifrån när fastigheten är helt inflyttad.

**Lånebelopp:** 50 500 000 kronor    **Ränta:** 1,347 %    **Räntekostnad 1 år:** 679 613 kronor

**Insatser:** 108 809 650 kronor

**Summa:** 159 300 000 kronor

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 juli 2015.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 33 medlemmar. Förhandskontrakt har tecknats för samtliga av föreningens lägenheter.

### **Styrelsen och övriga funktionärer**

#### *Ordinariestyrelseledamöter*

Ulf Beckman  
André Ghahremani  
Ensanul Haque  
Björn Landström  
Ricard Wikman Koljo

#### *Styrelsesuppleanter*

Ahmed Al-Bayati  
Sofia Malmrud

#### *Ordinarierevisorer*

Jacob Biderholt, Parameter Revision AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Tillträde till fastigheten påbörjades under våren 2016 och slutfördes under 2017.

Samtliga andelar i Tibbleskogen 2 Fastighets AB, org.nr 559018-7927, är sålda 2017-02-13.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 762	202	0
Resultat efter finansiella poster	-119	38	0
Soliditet (%)	68,1	53,6	7,2

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	82 960 000	0	38 134	<b>82 998 134</b>
Ökning av insatskapital	25 849 650			<b>25 849 650</b>
Disposition av föregående års resultat:		38 134	-38 134	<b>0</b>
Årets resultat			-137 850	<b>-137 850</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>108 809 650</b>	<b>38 134</b>	<b>-137 850</b>	<b>108 709 934</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	38 134
årets förlust	-137 850
	<b>-99 716</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-99 716
	<b>-99 716</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 761 737 <b>1 761 737</b>	202 319 <b>202 319</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-257 008	-129 310
Övriga kostnader	4	-304 566	-17 894
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-648 354	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 209 928</b> <b>551 809</b>	<b>-147 204</b> <b>55 115</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	-10 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-679 659	-16 981
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-689 659</b> <b>-137 850</b>	<b>-16 981</b> <b>38 134</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-137 850</b>	<b>38 134</b>
<b>Årets resultat</b>	6	<b>-137 850</b>	<b>38 134</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	158 651 646	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	153 677 689
		<b>158 651 646</b>	<b>153 677 689</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	0	50 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>158 651 646</b>	<b>153 727 689</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 740	296 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 799	30 080
		<b>44 539</b>	<b>326 408</b>
<i>Kassa och bank</i>		963 322	883 521
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 007 861</b>	<b>1 209 929</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>159 659 507</b>	<b>154 937 618</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		108 809 650	82 960 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		38 134	0
Årets resultat		-137 850	38 134
		-99 716	38 134
<b>Summa eget kapital</b>		<b>108 709 934</b>	<b>82 998 134</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		50 500 000	50 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		42 027	150 175
Aktuella skatteskulder		258 620	129 310
Övriga kortfristiga skulder		0	20 767 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		148 926	392 513
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>449 573</b>	<b>21 439 484</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>159 659 507</b>	<b>154 937 618</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-137 850	38 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		658 354	0
Betald fastighetsskatt		129 310	129 310
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>649 814</b>	<b>167 444</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av hyresfordringar		291 588	-296 328
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 719	-30 080
Förändring av leverantörsskulder		-108 148	150 175
Förändring av kortfristiga skulder		-21 011 073	-49 390 555
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-20 187 538</b>	<b>-49 399 344</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 622 311	-77 765 034
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		40 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 582 311</b>	<b>-77 765 034</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	50 500 000
Inbetalda insatser		25 849 650	77 520 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>25 849 650</b>	<b>128 020 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>79 801</b>	<b>855 622</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		883 521	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>963 322</b>	<b>855 622</b>

## **Noter**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkterna avser hyresintäkter. Dessa 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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Fastighetsavgift**

Ingen kommunal fastighetsavgift utgår de första femton åren efter värdeåret. En ny deklaration kommer att skickas till Skatteverket.

#### **Fond för yttre underhåll**

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

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnader består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Materiella anläggningstillgångar

Stammar	50 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	40 år
Ventilation	20 år
Övrig stomme	200 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter bostäder	1 761 737	202 312
	<b>1 761 737</b>	<b>202 312</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Vatten och avlopp	117 161	0
Taxebundna kostnader	129 310	129 310
Övriga kostnader	10 537	0
	<b>257 008</b>	<b>129 310</b>

**Not 4 Övriga kostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ersättningar till revisor	18 391	0
Övriga externa kostnader	8 127	0
Företagsförsäkringar	43 346	4 447
Ekonomisk förvaltning	234 702	13 447
	<b>304 566</b>	<b>17 894</b>

#### Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2017	2016
Resultat vid avyttringar	10 000	0
	<b>10 000</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. De justerade resultatet benäms "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2017	2016
<b>Årets resultat</b>		
Årets resultat	-137 850	38 134
Justering för avskrivningskostnader	648 354	0
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>510 504</b>	<b>38 134</b>

Byggnadsytan är 4 000 kvm, vilket ger ett underhållsöverskott om 128 kr/kvm.

#### Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	159 300 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>159 300 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-648 354	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-648 354</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>158 651 646</b>	<b>0</b>

#### Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153 677 689	75 912 655
Inköp	5 622 311	77 765 034
Omklassificeringar	-159 300 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>153 677 689</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>153 677 689</b>

**Not 9 Andelar i koncernföretag**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	67 726 111	67 726 111
Genom förvärv av dotterföretag		0
Försäljningar/utrangeringar	-67 726 111	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>67 726 111</b>
Ingående nedskrivningar	-67 676 111	-67 676 111
Försäljningar/utrangeringar	67 676 111	
Årets nedskrivningar		0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-67 676 111</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skulder som skall betalas senare än 5 år efter balansdagen	-50 500 000	-50 500 000
	<b>-50 500 000</b>	<b>-50 500 000</b>

**Not Ställda säkerheter**

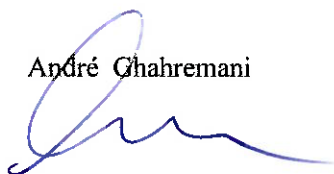
	2017-12-31	2016-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	85 000 000	85 000 000
	<b>85 000 000</b>	<b>85 000 000</b>

Sollentuna 2018-04-11

Ulf Beckman



André Ghahremani



Ehsanul Haque



Björn Landström



Ricard Wikman Koljo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-11

Parameter Revision AB



Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Tibbleskogen 2 i Upplands-Bro  
Org.nr. 769630-3218

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tibbleskogen 2 i Upplands-Bro för år 2017.

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 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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

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 på fel, 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 revisionsred 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 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 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 våra 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, förfälskning, 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 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 BRF Tibbleskogen 2 i Upplands-Bro för år 2017 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### Revisorers 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 11/4-2018

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor



## Resultatrapport

170101  
171231

160101  
161231

### RÖRELSENS INTÄKTER

#### Försäljning

3015 Avgifter	1 761 692,00		202 312,00	
3540 Faktureringsavgifter	45,00		0,00	
3740 Öres- och kronutjämnin	-0,04		0,00	
<b>Summa försäljning</b>	<b>1 761 736,96</b>	100,00	<b>202 312,00</b>	100,00

#### Övriga rörelseintäkter

3900 Övriga rörelseintäkter (gruppkonto)	0,00		7,00	
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0,00</b>	0,00	<b>7,00</b>	0,00

### SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER

**1 761 736,96** 100,00 **202 319,00** 100,00

### RÖRELSENS KOSTNADER

#### BRUTTOVINST

**1 761 736,96** 100,00 **202 319,00** 100,00

#### Övriga kostnader

5040 Vatten och avlopp	-117 161,00		0,00	
5190 Övriga fastighetskostnader	-10 000,00		0,00	
5191 Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-129 310,00		-129 310,00	
5460 Förbrukningsmaterial	-536,65		0,00	
6072 Representation, ej avdragsgill	-5 963,00		0,00	
6310 Företagsförsäkringar	-43 346,35		-4 446,89	
6420 Ersättningar till revisor	-18 391,00		0,00	
6530 Redovisningstjänster	-172 202,00		-12 500,00	
6550 Konsultarvoden	-62 500,00		-947,00	
6570 Bankkostnader	-1 084,00		0,00	
6991 Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-1 080,00		0,00	
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>-561 574,00</b>	-31,88	<b>-147 203,89</b>	-72,76

### SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER

**-561 574,00** -31,88 **-147 203,89** -72,76

### RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR

**1 200 162,96** 68,12 **55 115,11** 27,24

#### Avskrivningar

7820 Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	-648 354,00		0,00	
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-648 354,00</b>	-36,80	<b>0,00</b>	0,00

### RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR

**551 808,96** 31,32 **55 115,11** 27,24

#### Finansiella intäkter och kostnader

8220 Resultat vid försäljning av värdepapper i och lång	-10 000,00		0,00	
8410 Räntekostnader för långfristiga skulder	-679 613,00		-16 981,00	
8422 Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-46,00		0,00	
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-689 659,00</b>	-39,15	<b>-16 981,00</b>	-8,39

## Resultatrapport

170101  
171231

160101  
161231

---

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-137 850,04** -7,82      **38 134,11** 18,85

8999 Årets resultat

**-137 850,04** 7,82      **38 134,11** -18,85

## Balansrapport

IB 170101

Förändring

UB 171231

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

1110	Byggnader	0,00		94 306 000,00		94 306 000,00	
1119	Ackumulerade avskrivningar på byggnader	0,00		-648 354,00		-648 354,00	
1140	Tomter och obebyggda markområden	75 912 655,00		-10 918 655,00		64 994 000,00	
1181	Pågående ny-, till- och ombyggnad	77 765 034,00		-77 765 034,00		0,00	
1310	Andelar i koncernföretag	50 000,00		-50 000,00		0,00	
	<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>153 727 689,00</b>	99,22	<b>4 923 957,00</b>	0,15	<b>158 651 646,00</b>	99,37

#### Omsättningstillgångar

1510	Kundfordringar	296 328,00		-296 328,00		0,00	
1511	Hysesfordringar REAL	0,00		4 740,00		4 740,00	
1730	Förutbetalda försäkringspremier	30 080,11		-30 080,11		0,00	
1790	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,00		39 798,72		39 798,72	
1930	Företagskonto/checkkonto/affärskonto	883 521,00		-38 698,65		844 822,35	
1940	Handelsbanken 499 499 611	0,00		118 500,00		118 500,00	
	<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 209 929,11</b>	0,78	<b>-202 068,04</b>	-0,15	<b>1 007 861,07</b>	0,63

**SUMMA TILLGÅNGAR** **154 937 618,11** 100,00 **4 721 888,96** 0,00 **159 659 507,07** 100,00

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

2083	Medlemsinsatser	-82 960 000,00		-25 849 650,00		-108 809 650,00	
2091	Balanserad vinst eller förlust	0,00		-38 134,11		-38 134,11	
2099	Årets resultat	-38 134,11		175 984,15		137 850,04	
	<b>Summa eget kapital</b>	<b>-82 998 134,11</b>	53,57	<b>-25 711 799,96</b>	14,52	<b>-108 709 934,07</b>	68,09

#### Långfristiga skulder

2350	Andra långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 250 000,00		0,00		-25 250 000,00	
2351	Fastighetslån, långfristig del	-25 250 000,00		0,00		-25 250 000,00	
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>-50 500 000,00</b>	32,59	<b>0,00</b>	-0,96	<b>-50 500 000,00</b>	31,63

#### Kortfristiga skulder

2440	Leverantörsskulder	-150 175,00		108 148,00		-42 027,00	
2490	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut, k	-27 899,00		27 899,00		0,00	
2513	Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift	-129 310,00		-129 310,00		-258 620,00	
2860	Kortfristig skuld till Mac Freeze Fastighets Holdi	-17 726 111,00		17 726 111,00		0,00	
2891	Avräkning Mac Freeze AB	-3 013 476,00		3 013 476,00		0,00	
2970	Förutbetalda intäkter	-375 532,00		252 292,00		-123 240,00	

## Balansrapport

	IB 170101	Förändring	UB 171231
2990 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-16 981,00	-8 705,00	-25 686,00
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-21 439 484,00</b> 13,84	<b>20 989 911,00</b> -13,56	<b>-449 573,00</b> 0,28
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>-154 937 618,11</b> 100,00	<b>-4 721 888,96</b> 0,00	<b>-159 659 507,07</b> 100,00