

ÅRSREDOVISNING

2018-01-01--2018-12-31

för

Brf Lyngsåsa 13 Dalarö
769629-5547

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse

2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Noter

6-7

Brf Lyngsåsa 13 Dalarö
769629-5547

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF LYNGSÅSA 13 DALARÖ

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyngsåsa 13 Dalarö med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades den 2016-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 2017-09-29 och nuvarande stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 2017-10-04. Fastigheterna färdigställdes och inflyttades år 2018. Föreningen upplåter 51 lägenheter.

Stämma

Ordinarie föreningsstämman hölls den 15 maj 2018.

Drift och skötsel

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen sköts av Rådrum AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Markarbetet färdigställs under våren 2019 tillsammans med föreningens övernattningslägenhet, bastu och gym.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Rörelseresultat	222 559	-30 000	-30 000
Resultat e. finansiella poster	66 311	-34 136	-32 175
Balansomslutning	323 523 327	172 525 345	35 572 136
Soliditet	77,3%	2,8%	-0,9%
Förändringen i eget kapital	Insatser/ Upplåtelseavgifter		Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång			-66 311
Inbetalda insatser	250 180 000		
Årets resultat			66 311
Belopp vid årets utgång	250 180 000		0

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-66 311
Årets resultat	66 311
Totalt	0
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	0
	0

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Brf Lyngsåsa 13 Dalarö
769629-5547

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		841 760	0
Summa rörelseintäkter		841 760	0
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-468 877	0
Övriga externa kostnader		-150 324	-30 000
Summa rörelsekostnad		-619 201	-30 000
Rörelseresultat		222 559	-30 000
Finansiella poster			
Bankavgifter och övriga externa kostnader		-156 248	-4 136
Summa finansiella poster		-156 248	-4 136
Resultat efter finansiella poster		66 311	-34 136
ÅRETS RESULTAT		66 311	-34 136

Handwritten signature and initials

Brf Lyngsåsa 13 Dalarö
769629-5547

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	275 259 041	167 551 151
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>275 259 041</u>	<u>167 551 151</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i bostadsrättsförening	2	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		275 259 041	167 551 151
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kortfristiga fordringar		29 785 470	932 958
Summa kortfristiga fordringar		<u>29 785 470</u>	<u>932 958</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		18 478 816	4 041 236
Summa kassa och bank		<u>18 478 816</u>	<u>4 041 236</u>
Summa omsättningstillgångar		48 264 286	4 974 194
SUMMA TILLGÅNGAR		323 523 327	172 525 345



Brf Lyngsåsa 13 Dalarö
769629-5547

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser/ Upplåtelseavgifter		250 180 000	4 825 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		250 180 000	4 825 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-66 311	-32 175
Årets resultat		66 311	-34 136
<i>Summa fritt eget kapital</i>		0	-66 311
Summa eget kapital		250 180 000	4 758 689
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	55 433 308	111 068 583
Summa långfristiga skulder		55 433 308	111 068 583
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 490 712	568 135
Skatteskulder		156 000	63 830
Övriga kortfristiga skulder		16 233 307	56 036 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 000	30 000
Summa kortfristiga skulder		17 910 019	56 698 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		323 523 327	172 525 345

Handwritten signature and initials

Brf Lyngsåsa 13 Dalarö
769629-5547

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde. Inga avskrivningar på byggnaden görs före den färdigställts fullt ut. Finansieringskostnader ingår i anskaffningsvärdet för de materiella anläggningstillgångarna.

Uppgifter till balansräkningen

Not 1 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 644 084	19 947 931
Aktiverade projekteringskostnader	107 707 890	96 696 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 351 974	116 644 084
Ingående anskaffningsvärde mark	50 907 067	0
Övertagande vid fusion	0	35 907 067
Omklassificeringar vid fusion	0	15 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 907 067	50 907 067
Utgående planenligt restvärde	275 259 041	167 551 151

Not 2 Andelar i Bostadsrättsförening

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Andelar i Brf Dalarö Nyproduktion	0	15 000 000
Omklassificering vid fusion	0	-15 000 000
Utgående balans	0	0

Not 3 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder som förfaller för betalning inom 1-2 år	55 433 308	111 068 583
Summa	55 433 308	111 068 583

Brf Lyngsåsa 13 Dalarö
769629-5547

Övriga noter

Not 4 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	95 000 000	95 000 000
Summa	95 000 000	95 000 000

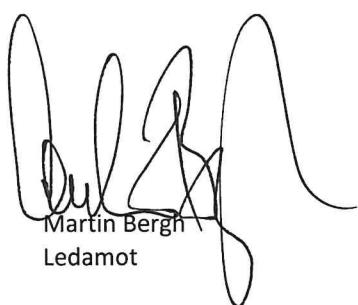
Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet är justerat eget kapital genom balansomslutningen.

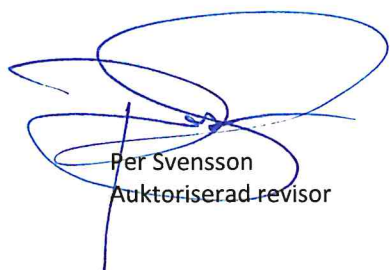
Stockholm 2 maj 2019


Richard Lindström
Ledamot


Staffan Larsson
Ledamot


Martin Bergh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2 maj 2019
BDO Mälardalen AB


Per Svensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF LYNGSÅSA 13 DALARÖ
Org.nr. 769629-5547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF LYNGSÅSA 13 DALARÖ för år 2018.

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 2018 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 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 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 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. Risker 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 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 BRF LYNGSÅSA 13 DALARÖ för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

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 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 2 maj 2019

BDO Mälardalen AB

Per Svensson
Auktoriserad revisor