

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Läsa

769633-0328

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Läsa, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 15 september 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 14 oktober 2016.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen har tecknat köpekontrakt med Fastighets AB Gruppla den 25 oktober 2018 gällande fastigheten Uppsala Gränby 6:7.

Föreningen har tecknat entreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB den 25 oktober 2018 för uppförande av föreningens byggnad.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med 64 bostadsrätter och en lokal. Föreningen har 30 garageplatser i gemensamhetsanläggning samt en parkeringsplats för bilpool. Inflyttning i föreningens hus beräknas ske under perioden mars till maj 2019.

Den totala boarean (BOA) är beräknad till ca 3 368 kvm och lokalarean (LOA) är beräknad till ca 128 kvm.

Lägenhetsfördelning:

23 st	1 rum och kök
32 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
<u>3 st</u>	4 rum och kök
64 st	

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom Nordic Guarantee och kommer att vara försäkrad till fullvärde vid överlämnandet.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Uppsala Gränby 24:1. GA1 avseende garage, nedfart, garageport och belysning samt GA2 avseende innergård. Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Sweax AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 1 mars 2021.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Inget lokalhyreskontrakt har ännu tecknats.

Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bo Jacobsson	Ordförande
	Inger Ersberg Söderin	
	Bo Wolwan	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie	Clas Niklasson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton
Suppleant	Örjan Karlsson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har beslutat att välja Nordea som finansierande bank för projektet, Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter går över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen beräknas att bli den 30 juni 2019.

Uppskattad anskaffningskostnad och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	175 350 783	Insatser	124 010 000
Likviditetsreserv	70 000	Fastighetslån	50 520 000
		Investeringsmoms	<u>890 783</u>
S:a anskaffningskostnad	175 420 783	S:a finansiering	175 420 783

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 730 kr/kvm BOA per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 7 november 2018. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 9 november 2018. Borgensförbindelse för ev återbetalning av insatser har lämnats av Ikano Bostadsutveckling AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade tre medlemmar vid räkenskapsårets början och 17 medlemmar vid räkenskapsårets slut. Under året har 14 medlemmar tillträtt samt inga medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0
Ökning av insatskapital	1 469 000		1 469 000
Årets resultat		0	0
Belopp vid årets utgång	1 469 000	0	1 469 000

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

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	2	133 550 751	0
Summa materiella anläggningstillgångar		133 550 751	0
Summa anläggningstillgångar		133 550 751	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		180 000	0
Avräkningskonto förvaltare		1 289 000	0
Summa kortfristiga fordringar		1 469 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 469 000	0
SUMMA TILLGÅNGAR		135 019 751	0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 469 000	0
Summa bundet eget kapital		1 469 000	0
Summa eget kapital		1 469 000	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	133 550 751	0
Summa långfristiga skulder		133 550 751	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 019 751	0

Förändring av likvida medel

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2016-10-14 -2017-12-31 (15 mån)
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-180 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-180 000	0
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-133 550 751	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-133 550 751	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		1 469 000	0
Förändring av långfristiga skulder		133 550 751	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		135 019 751	0
Årets kassaflöde		1 289 000	0
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 289 000	0

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning kommer att tillämpas med planerad början år 2019.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar kommer att delas upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Not 2 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	133 550 751	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 550 751	0
Utgående redovisat värde	133 550 751	0
Taxeringsvärde	17 399 000	0
	17 399 000	0

Not 3 Skulder till kreditinstitut

	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Långgivare		
Byggnadskreditiv Nordea, utnyttjad kredit	133 550 751	0
	133 550 751	0

Beviljad kredit per 2018-12-31: 155 000 000 kr.

Not 4 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	50 565 000	0
	50 565 000	0

Uppsala 2019-05-06



Bo Jacobsson
Ordförande



Inger Ersberg Söderin



Bo Wolwan

Min revisionsberättelse har lämnats 13/5-2019



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Läsa
Org.nr. 769633-0328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Läsa för år 2018.

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 2018 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 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 Läsa för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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.

Norrköping den 13 maj 2019



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR