

EDLUND & PARTNERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stäkets Park, org.nr 769630-2236

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stäkets Park för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30.

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 30 juni 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 för föreningen.

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 Brf Stäkets Park 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 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

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Stäkets Park för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30 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 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.

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

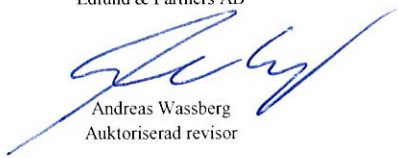
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Östersund den 30 oktober 2017

Edlund & Partners AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
Brf Stäkets Park
769630-2244

Räkenskapsåret
2016-07-01 – 2017-06-30

Styrelsen för Brf Stäkets Park, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse kan även avse mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-11 hos Bolagsverket och föreningens stadgar registrerades samma dag. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-06-01.

Fastigheten

Föreningens fastighet Stäket 1:355 byggdes 2016 och har värdeår 2016. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1672 kvm varav hela ytan utgör bostäder. Tomtytan är 4 589 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötsel har skötts av Rådum AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har övertagits av medlemmarna från byggherren. Den nya styrelsen har under halvåret satt sig in i allt, bokat möten med motparter osv.
- Fastighets AB Stäketshöjden har under året likviderats.

Planerade kommande händelser

- Fällning av träd som är ruttna
- Asfaltering av föreningens carport
- Besiktningsman är kontaktad för att gå igenom samtliga hus

Medlemsinformation

Fastigheten består av 22 st medlemslägenheter, samtliga har upplåtits under året samt 10 st har överlåtits under året. Antalet medlemmar vid årets ingång 0 st och vid utgång 39 st.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Sara Törnstrand	Ordförande
Erick Roth	Ledamot
Nadine El Bazal	Ledamot
Layal Tehini	Ledamot

Revisor har varit auktoriserad revisor Andreas Wassberg, Edlund & Partners AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 februari 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 1 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inga anställda och inget arvode har betalats ut till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 26 268 000 kr varav 10 956 000 kr avser mark.

Skatter och avgifter

Föreningen består av småhus och då byggnaderna är nyproducerade kommer bostäderna enligt gällande regelverk att vara befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016/17	2015/16 (13 mån)
Nettoomsättning	720	0
Resultat efter finansiella poster	-30	0
Soliditet (%)	76,6	8,3


Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 269 500	0	0	0	5 269 500
Ökning av insatskapital	60 918 500				60 918 500
Avs. fond yttre underh.		50 000	-50 000		0
Årets resultat				-29 793	-29 793
Belopp vid årets utgång	66 188 000	50 000	-50 000	-29 793	66 158 207

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	0
avsättning fond yttre underhåll	-50 000
årets förlust	-29 793
	-79 793
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-79 793
	-79 793

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

Resultaträkning	Not	2016-07-01 -2017-06-30	2015-06-11 -2016-06-30 (13 mån)
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	719 931	0
Övriga rörelseintäkter		310 531	2 407 186
Summa rörelseintäkter		1 030 462	2 407 186
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-390 613	-1 248 286
Övriga externa kostnader	3	-101 170	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 415	0
Summa rörelsekostnader		-793 198	-1 248 286
Rörelseresultat		237 264	1 158 900
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 057	-1 158 900
Summa finansiella poster		-267 057	-1 158 900
Resultat efter finansiella poster		-29 793	0
Resultat före skatt		-29 793	0
Årets resultat		-29 793	0

4

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	86 072 373	25 780 186
Pågående nyanläggningar		0	32 654 861
Summa materiella anläggningstillgångar		86 072 373	58 435 047
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		86 072 373	58 485 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 554	0
Övriga fordringar		0	400 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	17 460	64 026
Summa kortfristiga fordringar		33 014	464 026
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		389 071	4 370 608
Summa kassa och bank		389 071	4 370 608
Summa omsättningstillgångar		422 085	4 834 634
SUMMA TILLGÅNGAR		86 494 458	63 319 681



Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 188 000	5 269 500
Fond för yttre underhåll		50 000	0
Summa bundet eget kapital		66 238 000	5 269 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-50 000	0
Årets resultat		-29 793	0
Summa fritt eget kapital		-79 793	0
Summa eget kapital		66 158 207	5 269 500
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	19 690 000	24 014 875
Summa långfristiga skulder		19 690 000	24 014 875
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 369	406 780
Övriga skulder		504 910	33 592 126
Förutbetalda avgifter och hyror		73 938	0
Upplupna kostnader	9	27 034	36 400
Summa kortfristiga skulder		646 251	34 035 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 494 458	63 319 681



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 200 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-06-11 -2016-06-30
Årsavgifter bostäder	714 126	0
Administrativ avgift	3 500	0
Andrahandsuthyrning	2 223	0
Öres- och kronutjämning	82	0
Övriga rörelseintäkter	310 531	2 407 186
	1 030 462	2 407 186



Not 2 Fastighetskostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-06-11 -2016-06-30
Fastighetsskötsel grundavtal	20 114	0
Fastighetsskötsel extradeb	24 921	0
Övr. besiktn./kontroller	10 063	0
Dörrar och lås	10 688	0
VA	3 063	0
Värme	2 188	0
Elavgifter	48 849	0
Vatten	43 870	0
Sophämtning	27 924	0
Fastighetsförsäkring	39 078	0
Bredband	13 407	0
Övriga driftskostnader	146 448	1 248 286
	390 613	1 248 286

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-06-11 -2016-06-30
Förbrukningsmaterial	258	0
Administration, kontorsmaterie	875	0
Revisionsarvode extern revisor	48 220	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	29 291	0
Extradeb. ekonomiskförvaltn	9 986	0
Konsultarvoden	6 000	0
Bankkostnader	6 540	0
	101 170	0

Not 4 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	25 780 186	0
Omklassificeringar	60 283 070	
Förvärv fastighet, mark	310 532	23 373 000
Tilläggsköpeskillning enl. kostandstäckningsgaranti	0	2 407 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 373 788	25 780 186
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-301 415	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-301 415	0
Utgående redovisat värde	86 072 373	25 780 186
Bokfört värde byggnader	59 981 655	0
Bokfört värde mark	26 090 718	25 780 186
	86 072 373	25 780 186

4

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Inköp	0	50 000
Försäljningar/utrangeringar	-50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 000
Utgående redovisat värde	0	50 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetald försäkring	7 816	64 026
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 645	0
	17 461	64 026

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-06-30	Lånebelopp 2016-06-30
Byggnadskreditiv Nordea			0	24 014 875
Nordea Hypotek	0,59	2017-09-27	6 564 000	0
Nordea Hypotek	1,30	2021-09-15	6 563 000	0
Nordea Hypotek	0,85	2019-09-16	6 563 000	0
			19 690 000	24 014 875

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckning	19 690 000	19 690 000
	19 690 000	19 690 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupen räntekostnad byggnadskreditiv	0	36 400
Upplupen räntekostnad	3 566	0
Upplupen kostnad el	3 468	0
Upplupen kostnad revisor	20 000	0
	27 034	36 400

Stockholm den 9/10 2017




Sara Törnstrand
Ordförande



Erick Roth
Ledamot



Nadine El Bazal
Ledamot



Layal Tehini
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 10 - 2017

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor