

Årsredovisning

2018-01-01 - 2018-12-31

Brf Rosenlundshöjden

Org.nr 769632-8843

Styrelsen för Brf Rosenlundshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 20 december 2018 förvärvat fastigheten Verkummen 4 i Stockholm kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av två flerbostadshus i åtta-nio våningar med totalt 90 bostadsrättslägenheter, total boarea och biarea ca 6 592 m². Föreningen kommer att disponera över 46 parkeringsplatser varav samtliga i garage. Föreningen kommer även att ha 17 extra lägenhetsförråd att disponera.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden vara försäkrad genom Anbudsgivarens försorg. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa sedan 2 januari 2019.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten kommer det även att finnas cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd samt extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende grundläggning, dagvattenledningar och gångväg. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende dagvattenbrunnar, angöringsväg, nyttja gård för utrymning, rätt att för transporter ta väg mellan allmän gata och tunnel samt tunnel.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkte bostadsrättsförening.

hr

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2019. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och biarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hiss-service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2021.

Hisservice, hissbesiktning och köldmediekontroll ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 58 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2020. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@Home per den 1 januari 2019.

Parkerings förvaltning

Föreningen avser teckna avtal om förvaltning för föreningens parkeringsplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 26 juni 2018. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 26 juni 2018.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca 679 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 99 120 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SEB om 500 000 000 kr per den 31 december 2018, varav utnyttjad del är 498 626 069 kr, och avser att teckna avtal med SEB avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

| | | | |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Anskaffningskostnad | 752 090 000 | Insatser | 416 290 000 |
| Likviditetsreserv | 10 000 | Upplåtelseavgifter | 237 110 000 |
| | | Lån | <u>98 700 000</u> |
| | <u>752 100 000</u> | | <u>752 100 000</u> |

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 30 september 2019.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under juni 2019.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under januari 2019. Vid årets slut var 41 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal för vilka förskott har inbetalats. Styrelsen har under året medgivit att en lägenhet upplåts i andra hand.

Vid årets slut var två bostadsrätter upplåtna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 4 (4).

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 14 mars 2018 haft följande sammansättning:

| | | | |
|-------------------------------|-----------|----|------------|
| Lennart Wirén | Ledamot | 1) | Ordförande |
| Ann-Charlott Eriksson Skyttmo | Ledamot | 1) | |
| Göran Olsson | Ledamot | | |
| Anders Willner | Suppleant | 1) | |

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit fem (sex) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring samt en rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

ms

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2016.

Förändringar i eget kapital

| | <u>Medlemsinsatser</u> | |
|----------------------------|--|---------------------------------|
| | Förskott och Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgifter |
| Belopp vid årets ingång | 4 600 000 | 0 |
| Ökning av medlemsinsatser | 26 233 500 | 6 019 000 |
| Belopp vid årets utgång | 30 833 500 | 6 019 000 |

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

130

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2018-01-01 2018-12-31 | 2016-09-19 2017-12-31 |
|-------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | 0 | 0 |
| Rörelsens kostnader | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 0 | 0 |

122

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar

2 528 000 000 0

Summa materiella anläggningstillgångar

528 000 000 0

Summa anläggningstillgångar

528 000 000 0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3 2 345 151 740 830

Summa kortfristiga fordringar

2 345 151 740 830

Kassa och bank

Kassa och bank

5 133 418 3 879 170

Summa kassa och bank

5 133 418 3 879 170

Summa omsättningstillgångar

7 478 569 4 620 000

SUMMA TILLGÅNGAR

535 478 569 4 620 000

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

36 852 500 4 600 000

Summa bundet eget kapital

36 852 500 4 600 000

Summa eget kapital

36 852 500 4 600 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

4 498 626 069 0

Summa långfristiga skulder

498 626 069 0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder

5 0 20 000

Summa kortfristiga skulder

0 20 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

535 478 569 4 620 000

Handwritten signature

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

| | | | |
|--------------|--|--------------------|-------------------|
| Not 2 | Pågående nyanläggningar | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Inköp | 528 000 000 | 0 |
| | Utgående redovisat värde | 528 000 000 | 0 |
| Not 3 | Övriga fordringar | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Fordran Entreprenören | 2 425 151 | 740 830 |
| | Summa övriga fordringar | 2 425 151 | 740 830 |
| Not 4 | Byggnadskreditiv | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Beviljat byggnadskreditiv uppgår till: | 500 000 000 | 0 |
| | Nyttjad del | 498 626 069 | 0 |
| Not 5 | Övriga skulder | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Skuld bokningsavgift | 0 | 20 000 |
| | Summa övriga skulder | 0 | 20 000 |

PR

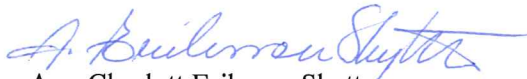
NOTER

| Not 6 | Ställda säkerheter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------|---------------------------------|-------------------|------------|
| | Fastighet: | 98 700 000 | 0 |
| | Summa ställda säkerheter | 98 700 000 | 0 |

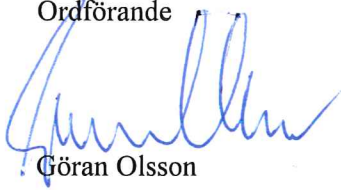
Stockholm den 21 maj 2019
Brf Rosenlundshöjden



Lennart Wirén
Ordförande



Ann-Charlott Eriksson Skyttmo
Ledamot



Göran Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 juni 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenlundshöjden, org.nr 769632-8843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenlundshöjden 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 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 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 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.

M

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 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 Bostadsrättsföreningen Rosenlundshöjden för år 2018.

Föreningen har inget resultat att disponera.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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 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

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.

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.

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 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.

Stockholm den 4 juni 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor