

Bostadsrättsföreningen Terrasshusen 1 i Knivsta
Org nr 769630-4638

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2-3
- resultaträkning	4
- balansräkning	5-6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen registrerades i augusti 2015.

Föreningen äger andelarna i bolaget Bolite i Knivsta Etapp 1 AB, org.nummer 559010-3031 med säte i Stockholm.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades i augusti 2015. Föreningen har sitt säte i Knivsta, Stockholm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok 80 st

2 rok 22 st

Förvaltning och avtal

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning ink hyresförvaltning

Städning

Snöröjning/sandning

Hissavtal

El

Värme

Vatten

Sophämtning

Leverantör

Upplands fastighetsservice i Uppsala AB

Upplands fastighetsservice i Uppsala AB

Botema fastighets Aktiebolag

Upplands fastighetsservice i Uppsala AB

Upplands fastighetsservice i Uppsala AB

Kone

Vattenfall Aktiebolag

Vattenfall Aktiebolag

Roslagenvatten AB

Suez Recycling AB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I mars 2017 förvärvade föreningen fastigheten Knivsta Ängby 1:132 för 7 622 000 SEK. Under räkenskapsåret har byggnaden färdigställt och inflyttningen skedde under våren 2018.

Under räkenskapsåret har andelarna i det helägda dottebolaget Bolite i Knivsta Etapp 1 AB skrivits ner till 0, vilket har påverkat resultaträkningen med - 18 626 871 kronor.

Flerårsöversikt

		2018	2017	2015/16
Nettoomsättning	tkr	2 044	0	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	-19 802	-5 693	-192
Balansomslutning	tkr	125 822	136 377	4 886
Soliditet	%	70,5	6,1	94,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	14 257 001	-192 461	-5 693 234	8 371 306
Inbetalda medlemsinsatser	100 177 999	-	-	100 177 999
Resultatdisposition enligt årsstämman:				
Balanseras i ny räkning	-	-5 693 234	5 693 234	-
Årets resultat			<u>-19 801 885</u>	<u>-19 801 885</u>
Belopp vid årets utgång	<u>114 435 000</u>	<u>-5 885 695</u>	<u>-19 801 885</u>	<u>88 747 420</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 885 695
Årets resultat	<u>-19 801 885</u>
Totalt	<u>-25 687 580</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Avsättning till fond för yttre underhåll	95 490
Balanseras i ny räkning	<u>-25 783 070</u>
Totalt	<u>-25 687 580</u>

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	2 043 452	-
Övriga rörelseintäkter	2	70 456	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 113 908	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-940 434	-
Övriga externa kostnader		-903 781	-2 515 018
Personalkostnader	4	-39 426	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-591 231	-
Övriga rörelsekostnader		-	-111
Summa rörelsekostnader		-2 474 872	-2 515 129
Rörelseresultat		-360 964	-2 515 129
Finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-18 626 871	-232 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-814 050	-2 946 104
Summa finansiella poster		-19 440 921	-3 178 104
Resultat efter finansiella poster		-19 801 885	-5 693 233
Resultat före skatt		-19 801 885	-5 693 233
Årets resultat		-19 801 885	-5 693 233

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	125 276 919	7 622 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	-	78 543 992
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>125 276 919</u>	<u>86 165 992</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	7	-	19 535 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>0</u>	<u>19 535 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>125 276 919</u>	<u>105 700 992</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift- och medlemsfordringar		211 415	-
Fordringar hos dotterföretag		-	26 841 040
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>211 415</u>	<u>26 841 040</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		333 865	3 834 940
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>333 865</u>	<u>3 834 940</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>545 280</u>	<u>30 675 980</u>
Summa tillgångar		<u>125 822 199</u>	<u>136 376 972</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		114 435 000	14 257 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>114 435 000</u>	<u>14 257 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 885 695	-192 461
Årets resultat		-19 801 885	-5 693 233
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-25 687 580</u>	<u>-5 885 694</u>
Summa eget kapital		<u>88 747 420</u>	<u>8 371 306</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	35 842 500	-
Skulder till dotterföretag		-	80 966 931
Summa långfristiga skulder		<u>35 842 500</u>	<u>80 966 931</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72 248	165 114
Skatteskulder		144 000	-
Övriga skulder till kreditinstitut		90 000	-
Övriga skulder		111 426	46 827 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		814 605	46 544
Summa kortfristiga skulder		<u>1 232 279</u>	<u>47 038 735</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>125 822 199</u>	<u>136 376 972</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		36 000 000	83 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>36 000 000</u>	<u>83 000 000</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Byggnader: 100 år

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Intäkterna bokförs i den period de avser oavsett när betalningen eller aviseringen har skett

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring till balanserat resultat till fond för yttre underhåll som redovisas som bundet eget kapital.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyror

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
I årsavgifter och hyror ingår intäkter från:		
Medlemsavgifter	1 837 342	-
Elavgifter	182 400	-
Parkeringsavgifter	23 710	-
	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>2 043 452</u>	<u>0</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Överlåtelse- och pantavgifter	31 506	-
Andrahandsavgifter	38 950	-
	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>70 456</u>	<u>0</u>

Not 3 Driftkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
El förbrukning	362 738	766
Fjärrvärme	207 523	29 620
Vatten och avlopp	40 312	-
Fastighetsskötsel	329 858	-
Summa	<u>940 431</u>	<u>30 386</u>

Not 4 Arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ersättningar samt sociala avgifter		
Styrelsearvoden	30 000	-
Sociala avgifter	9 426	-
Totala ersättningar och sociala avgifter	<u>39 426</u>	<u>0</u>

Upplýsningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	7 622 000	-
- Förvärv mark	-	7 622 000
- Nybyggnation	118 246 150	-
Utgående anskaffningsvärden	125 868 150	7 622 000
- Årets avskrivningar	<u>-591 231</u>	-
Utgående avskrivningar	-591 231	0
Utgående uppskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	<u>125 276 919</u>	<u>7 622 000</u>

Not 6 Pågående arbete

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	78 543 992	-
- Inköp	42 534 583	78 543 992
- Omklassificeringar m m	-121 078 575	-
Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>78 543 992</u>
Utgående nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>78 543 992</u>

Not 7 Andelar i dotterföretag

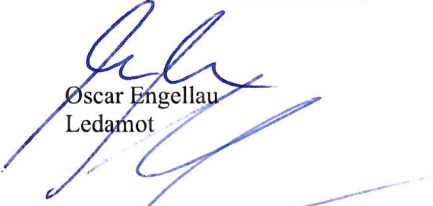
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	19 535 000	-
- Förvärv	-	19 767 000
- Investeringar	-908 129	-
Utgående anskaffningsvärden	<u>18 626 871</u>	<u>19 767 000</u>
- Årets nedskrivningar (anskaffningsvärde)	-18 626 871	-232 000
Utgående nedskrivningar	<u>-18 626 871</u>	<u>-232 000</u>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>19 535 000</u>

Not 8 Långfristiga skulder


	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	35 842 500	-
Summa	<u>35 842 500</u>	<u>0</u>

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Kvartals-amortering</u>	<u>Lånebelopp 2018-12-31</u>
Swedbank	1,306	2019	7 500	11 977 500 kr
Swedbank	1,550	2021	7 500	11 977 500 kr
Swedbank	2,060	2023	7 500	11 977 500 kr
Totalt				35 932 500 kr

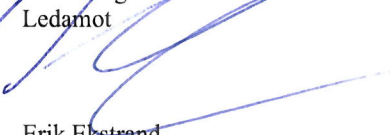
Stockholm 2019- 0 27



Oscar Engellau
Ledamot




Gustav Tunhammar
Ledamot



Erik Ekstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 0 27 .



Robert Hasslund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Terrasshusen 1 i Knivsta, org.nr 769630–4638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Terrasshusen 1 i Knivsta för räkenskapsåret 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De 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 revisionsssed 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. 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, 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 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 Terrasshusen 1 i Knivsta för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 maj 2019



Robert Hasslund
Auktoriserad revisor