

# Brf Adolfsberg i Alsike

Org nr 769629-4102

---

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Adolfsberg i Alsike har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2015-06-24 SHH Projekt Nr 19 som var ägare till två delar av fastigheten Knivsta Vrå 1:150 (fastighetsreglerad till Kvivsta Vrå 1:755). Fastigheten har därefter via transportköp överförts från SHH Projekt Nr 19 AB till föreningen.

SHH Projekt nr 19 AB har tecknat ett entreprenadkontrakt med SHH Bostadsproduktion AB 2015-06-24 för uppförande av föreningens hus med 47 lägenheter.

I föreningen finns också 47 parkeringsplatser, två handikapparkeringar samt två gästparkering.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Försäkring har tecknats med Länsförsäkringar Uppsala inkl. bostadsrättstillägg fr.o.m 2016-12-01.

Föreningen har teckat avtal med RB Ekonomisk förening om teknisk förvaltning fr.o.m 2016-11-01.

#### Kostnadskalkyl och ekonomisk plan

Kostnadskalkyl upprättades 2015-03-03 och föreningen erhöll tillstånd att ta emot förskott 2015-04-08.

Ekonomisk plan registrerades 2016-10-10. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsätt.

Beräknat anskaffningsvärde enligt ekonomisk plan uppgår till 103 050 000 kr vilket finansieras med fastighetslån 39 000 000 kr och insatser 64 050 000 kr. Årsavgift enligt ekonomisk plan beräknas uppgå till 537 kr/kvm

Insatserna kommer att understiga ekonomisk plan med 64 500 kr till följd av uppgörelse med NCC.

#### Styrelse och ekonomisk förvaltning

Ann-Louise Gustafsson	Ledamot fr.o.m 2015-01-07 tv.
Karolina Eklöv	Suppleant fr.o.m 2016-04-14
	Ledamot under perioden 2016-08-10 -- 2016-04-14
Johan Risberg	Ledamot under perioden 2015-01-07 -- 2016-04-14
Nina Persson	Ledamot fr.o.m 2016-04-14 tv.
Joel Sandin Persson	Ledamot fr.o.m 2016-04-14 tv.

Firmateckning sker av styrelsen, av två ledamöter i förening eller av en ledamot i förening med suppleanten.



Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen har tecknat avtal med RB Ekonomisk förening om ekonomisk förvaltning fr.o.m 2016-11-01 som även hanterar föreningens lägenhetsförteckning med pantsättningsavgifter och medlemsförteckning.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-15. Föreningen har haft en extra föreningsstämmor under 2016 med beslut om att anta nya stadgar och ny styrelse.

#### Väsentliga händelser

SHH Projekt nr 19 AB har sålts under 2016.

#### Stadgar och trivselregler

Föreningens stadgar registerades hos Bolagsverket 2016-05-09. Trivsel- och förhållningsregler avseende bland annat kulör på terrassväv, fönstermarkiser och utbyggnation av uteplatser har tagits fram av styrelsen och delgivits medlemmarna.

#### Föreningens skattemässiga status och latent skatteskuld

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs. föreningen var en oäkta bostadsrättsförening under räkenskapsåret.

Fastigheten har förvärvats via sk. paketering. Överlåtelsen har skett till marknadsvärdet och det är styrelsens bedömning att någon latent skatteskuld därmed inte föreligger.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Som framgår ovan har föreningen tecknat ett antal avtal under året. Byggnaden är under uppförande.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång finns redovisade i not 10.

#### **Medlemsinformation**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-19</u> <u>-2015-12-31</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	3	-
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	49	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	1	-
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	51	3

### Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	105	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	-84	11
Soliditet	%	62,0	75,7

### Förändring av eget kapital

	Förskott/ <u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre Balanserat <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
<b>Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning</b>	<b>6 405 000</b>				<b>11 132</b>
Ökning av förskott					
Upplåtelse av ny bostadsrätt	57 580 200				
Resultatdisposition av föreningsstämman				11 132	-11 132
Årets resultat					-83 906
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 985 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 132</b>	<b>-83 906</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	11 132
Årets resultat	-83 906
	<hr/>
kronor	-72 774
	<hr/>

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras så att

i ny räkning överförs	-72 774
	<hr/>
kronor	-72 774
	<hr/>



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-19 -2015-12-31</b>
Nettoomsättning	2	104 818	-
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-68 837	-
Övriga externa kostnader		-79 625	-3 925
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-148 462	-3 925
<b>Rörelseresultat</b>		-43 644	-3 925
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	-16 859	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		837 050	15 057
Räntekostnader och liknande resultatposter		-860 453	-
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-40 262	15 057
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-83 906	11 132
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		-83 906	11 132

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Mark	4	4 664 382	3 849 925
Pågående nyanläggningar	5	2 096 048	1 871 345
		<hr/>	<hr/>
		6 760 430	5 721 270
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	6	-	50 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		6 760 430	5 771 270
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		46 397 113	2 500 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		852 107	15 057
		<hr/>	<hr/>
		47 249 220	2 515 057
<u>Kassa och bank</u>		49 107 791	190 925
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		96 357 011	2 705 982
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		103 117 441	8 477 252

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		63 985 200	6 405 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad resultat		11 132	-
Årets resultat		-83 906	11 132
		-72 774	11 132
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 912 426</b>	<b>6 416 132</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7 8	38 969 381	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 969 381</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristigt skuld till kreditinstitut		30 619	-
Leverantörsskulder		13 655	65 100
Skulder till koncernföretag		-	293 000
Aktuella skatteskulder		61 432	-
Övriga kortfristiga skulder		-	1 703 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	129 928	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>235 634</b>	<b>2 061 120</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>103 117 441</b>	<b>8 477 252</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

### Not 2 Intäkternas fördelning

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-19</u> <u>-2015-12-31</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Årsavgifter	93 385	-
Parkeringsintäkter	11 433	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	104 818	0

### Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-19</u> <u>-2015-12-31</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	-16 859	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	-16 859	0



**Not 4 Mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<u>Mark</u>		
- Mark	3 793 000	3 793 000
- Lagfart	91 007	56 925
- Pantbrev	780 375	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 664 382	3 849 925
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	4 664 382	3 849 925
	<hr/>	<hr/>
Bokfört värde mark i Sverige	4 664 382	3 849 925
	-	-
Fastighetsvärde byggnad	10 600 000	-
Fastighetsvärde mark	4 758 000	-

**Not 5 Pågående nyanläggningar**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	1 871 345	-
Under året nedlagda kostnader	224 703	1 871 345
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	2 096 048	1 871 345

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	50 000	-
Inköp andelar	-	50 000
Genom försäljning av dotterföretag	-50 000	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	0	50 000
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	0	50 000
	<hr/>	<hr/>
	0	0

Föreningen förvärvade 2015-06-24 SHH Projekt Nr 19 som var ägare till två delar av fastigheten Knivsta Vrå 1:150 (fastighetsreglerad till Kvivsta Vrå 1:755). Enligt aktieöverlåtelseavtalet består köpeskillingen av två delar, en grundköpeskillning vilket uppgår till 50 000 kr och en tilläggsköpeskillning som fastställs när projektet är slutfört.

<u>Andelar i koncernföretag</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>
SHH Projekt nr 19 AB	556997-8785	Stockholm	100

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 16-12-31</u>
SHH Projekt nr 19 AB	100	100	500	-
Summa				0



**Not 7 Långfristiga skulder**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<u>Långfristiga skulder</u>		
Nordea Hypotek, villkorsändring 2017-12-21, 0,5%	1 998 351	-
Nordea Hypotek, villkorsändring 2019-11-13, 1,1%	18 485 515	-
Nordea Hypotek, villkorsändring 2021-11-17, 1,75%	18 485 515	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	38 969 381	0
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	30 619	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	30 619	0
	<hr/>	<hr/>
Summa skulder	<u>39 000 000</u>	<u>0</u>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Företagsinteckningar	39 000 000	-
Avseende Skulder till kreditinstitut		
	<hr/>	<hr/>
	39 000 000	0

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	14 719	-
Hyra för parkering	105 209	-
Övriga poster	10 000	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>129 928</u>	<u>0</u>

**Not 10      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under februari 2017 kommer slutavräkningen att äga rum.

2017-02-02 beslutades om ändring av styrelse.

Stockholm 2017- 05-10

  
Ann-Louise Gustafsson

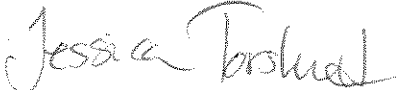
  
Joakim Antus

Emma Brunn



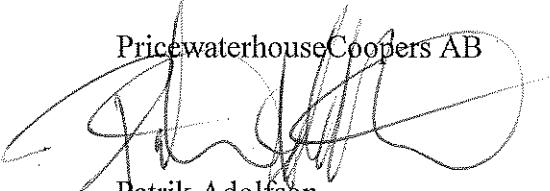
  
Jan Jansson

Jessica Torslund



Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- 05-29.

PricewaterhouseCoopers AB

  
Patrik Adolfson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adolfsberg i Alsike, org.nr 769629-4102

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adolfsberg i Alsike för räkenskapsåret 2016.

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 2016 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 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 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.

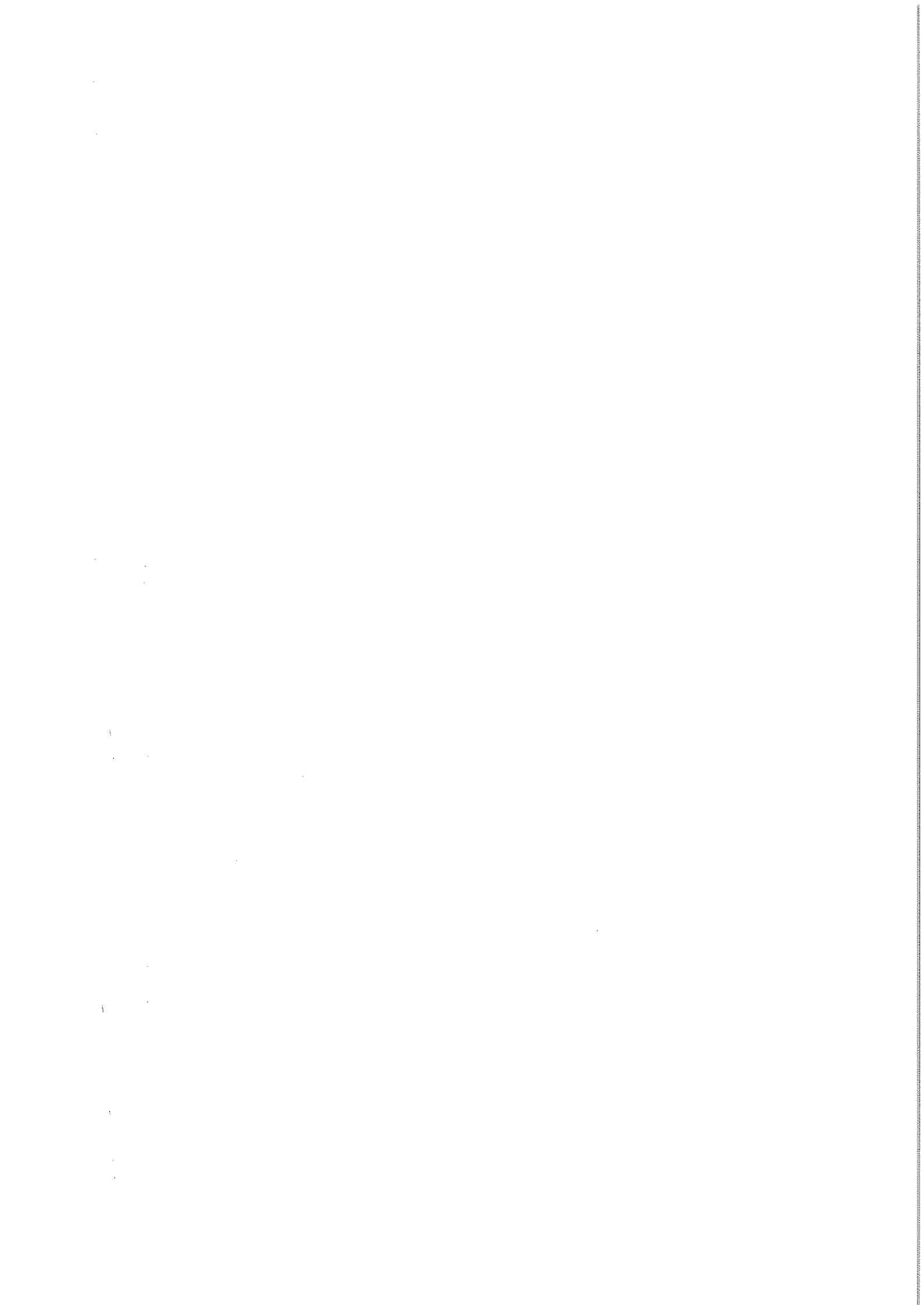
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift 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.

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, 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 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 Adolfsberg i Alsike för räkenskapsåret 2016 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 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.

### 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 försummelse 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 maj 2017

PricewaterhouseCoopers AB

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patrik Adolfson', is written over the printed name.

Patrik Adolfson  
Auktoriserad revisor

