

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Dagsmejan

Org.nr. 769631-7325

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter
- underskrifter

2
4
5
7
9 *W*

Bostadsrättsföreningen Dagsmejan

Org.nr. 769631-7325

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändmål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av Elektronen 5, vilken innehåller 203 st lägenheter, med adresserna Hovslagarevägen 1-29, samt Frestavägen 18-26. Bostadsrättsföreningens hus har byggnadsår 2018-2019.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillgång för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

	Antal
Bostadslägenheter	203 st
Lokaler	1 592 m ²
Garageplatser	151 st
Parkeringsplatser	6 st
Bilpool	1 st
Total lägenhetsarea	12.989 m ²

Företagets säte är Sollentuna i Stockholm

Flerårsjämförelse*

	2018	2017	2016
Nettoomsättning	211 254	0	0
Res. efter finansiella poster	0	0	0
Balansomslutning	881 029 966	356 887 201	5 501 000
Soliditet (%)	26,17	2,36	98,16

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning av bostadsrätter har fortsatt under 2018 och vid årsskiftet var 173 av 203 bostadsrätter sålda. Produktion av bostäder och lokaler har fortsatt under 2018 och kommer att vara färdigställt hösten 2019. Första inflyttning innan årsskiftet 2018. Under året har verksamheten startat upp i dotterbolaget Dagsmejan Parkerings AB, som ska bedriva parkeringsverksamheten.

Medlemsinformation

Vid årets utgång hade föreningen 95 medlemmar. I det fall medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen, kan det bero på att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst, oavsett antalet innehavare.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Patrik Rosén
Styrelseledamot	Vilhelm Risberg
	Curt Marklund
	Roger Roos
	Stefan Lindbäck
Revisor	Yvonne Hendler, Money Sverige AB

Firmateckning Firman tecknas av styrelsen eller styrelsens ledamöter, två i förening. 

Bostadsrättsföreningen Dagsmejan

Org.nr. 769631-7325

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	8 450 000	0	0	0	0
Insatsemission	0				0
Ökning av insatskapital	0	0			
Inbetalda insatser	222 149 000	0	0	0	0
Årets resultat					0
Belopp vid årets utgång	230 599 000	0	0	0	0

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst

0

årets vinst

0

0

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

0

0

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. ✓

Bostadsrättsföreningen Dagsmejan

Org.nr. 769631-7325

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		211 254	0
Övriga rörelseintäkter		0	83 333
		<u>211 254</u>	<u>83 333</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-351 321	-136
		<u>-351 321</u>	<u>-136</u>
Rörelseresultat		-140 067	83 197
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		160 215	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		270	0
Räntekostnader	2	<u>-20 418</u>	<u>-83 197</u>
		140 067	-83 197
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>

Bostadsrättsföreningen Dagsmejan

Org.nr. 769631-7325

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Mark

3

261 841 830

261 841 830

Pågående nyanläggningar

4

540 854 819

86 397 527

802 696 649

348 239 357

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

5

50 000

100 000

50 000

100 000

Summa anläggningstillgångar

802 746 649

348 339 357

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

13 345 657

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 688

0

13 356 345

0

Kassa och bank

Kassa och bank

64 926 972

8 547 844

Summa kassa och bank

64 926 972

8 547 844

Summa omsättningstillgångar

78 283 317

8 547 844

SUMMA TILLGÅNGAR**881 029 966****356 887 201**

Bostadsrättsföreningen Dagsmejan

Org.nr. 769631-7325

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2018-12-31

2017-12-31

Not

230 599 000

8 450 000

230 599 000

8 450 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

0

0

0

0

Summa eget kapital

230 599 000

8 450 000

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

265 000 000

195 000 000

Skulder till koncernföretag

0

146 689 201

Summa långfristiga skulder

265 000 000

341 689 201

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

235 000 000

0

Leverantörsskulder

71 150

0

Skulder till koncernföretag

0

6 748 000

Aktuell skatteskuld

244 000

0

Övriga skulder

146 689 201

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 426 615

0

Summa kortfristiga skulder

385 430 966

6 748 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

881 029 966

356 887 201

Bostadsrättsföreningen Dagsmejan

Org.nr. 769631-7325

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader, enligt komponentfördelning, genomsnitt	Antal år 100 år
---	--------------------

Avskrivningar sker from 2020-01-01 då samtliga byggnader är färdigställda. Avskrivningar kommer att ske enligt ovan.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består av räntekostnader och redovisas i den period den hänför sig till. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för ny-, till- eller ombyggnad aktiveras. Kostnad för uttag av pantbrev beaktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras fördelat på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under materiella anläggningstillgångar.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

Ränta har under 2018 aktiverats med 11.938.738 kr.

Not 3 Mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	261 841 830	0
Inköp	0	5 233 000
Omklassificeringar	0	256 608 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 841 830	261 841 830
Utgående redovisat värde	261 841 830	261 841 830
Redovisat värde mark	261 841 830	261 841 830
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	61 000 000	10 629 000

Bostadsrättsföreningen Dagsmejan

Org.nr. 769631-7325

NOTER

Not 4	Pågående nyanläggningar		2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde		86 397 527	39 119
	Inköp		454 457 292	86 358 408
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		540 854 819	86 397 527
	Utgående redovisat värde		540 854 819	86 397 527
Not 5	Andelar i koncernföretag		2018-12-31	2017-12-31
	Företag	Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
	Organisationsnummer	Säte	andel %	värde
	Elektronen 5 Fastighets AB		0	50 000
	556897-5667	Stockholm	0,00%	
	Dagsmejan Parkerings AB		500	50 000
	559126-7652	Stockholm	100,00%	
			50 000	100 000
	Uppgifter om eget kapital och resultat		Eget kapital	Resultat
	Dagsmejan Parkerings AB		50 000	18 335
Not 6	Långfristiga skulder		2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år		13 800 000	146 689 201
	Amortering efter 5 år		251 200 000	195 000 000
			265 000 000	341 689 201
	Nuvarande skuld är byggkredit, 500.000.000kr limit. Ovan bedömd fördelning lån efter färdigställande av fastigheterna.			
Not 7	Övriga kortfristiga skulder			
	Avser revers för förvärv av mark.			
Not 8	Ställda säkerheter		2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar		265 173 000	265 173 000
	Spärrade bankmedel		11 529 259	8 449 989
Not 9	Eventualförpliktelser		2018-12-31	2017-12-31
	Utställd garanti för blivande medlemmar		10 150 000	10 150 000
Not 10	Definition av nyckeltal			
	Soliditet			
	Justerat eget kapital i procent av balansslutning			

NOTER

Stockholm 2019-04-10



Patrik Rosén



Stefan Lindbäck



Curt Marklund



Vilhelm Risberg



Roger Roos

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2019



Yvonne Hendler
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dagsmejan, org.nr 769631-7325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dagsmejan 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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. *y*

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 Dagsmejan för år 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 revisionsred 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 överträdelser 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.

Luleå den 17 april 2019



Yvonne Hendler

Auktoriserad revisor