

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Dagsmejan

Org.nr. 769631-7325

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9 <i>af</i>

Bostadsrättsföreningen Dagsmejan

Org.nr. 769631-7325

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades under 2016 och kommer att vara verksam från och med december 2018.

Företagets säte är Sollentuna i Stockholm

Flerårsjämförelse*

	2017	2016
Nettoomsättning	0	0
Res. efter finansiella poster	0	0
Balansomslutning	356 887 201	5 501 000
Soliditet (%)	2,36	98,16

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Föreningen ägdes vid årsskiftet till lika stora delar var av Lindbäcks Projekt AB, Org. nr 556955-4321, Lindbäcks Projektdelägare 1 AB, Org.nr 559032-4520 samt Lindbäcks Projektdelägare 2 AB, Org.nr 559032-4538 alla med säte i Piteå. Övergripande koncernmoder för alla bolagen är Lindbäcks Group AB, Org. nr 556424-3508 med säte i Piteå.

Av årets inköp / försäljning avser 0% / 100% företag inom koncernen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2017 förvärvat Elektronen 5 Fastighets AB och i samband med detta förvärvat fastigheten Elektronen 5 från det bolaget. Försäljning av bostadsrätter har fortsatt och vid årsskiftet var 169 av 203 bostadsrätter sålda. Produktion av bostäder och lokaler har inletts 2017 och kommer att vara färdigställt hösten 2019. Första inflyttning innan årsskiftet 2018. Under året har dotterbolag, Dagsmejan Parkerings AB bildats. Bolaget ska bedriva den kommande parkeringsverksamheten.

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen har f.n. 3 medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser
Belopp vid jämförelseårets ingång	
enl fastställd balansräkning	5 400 000
Inbetalningar	3 050 000
Belopp vid årets utgång	8 450 000

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.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-02-23 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Övriga rörelseintäkter		<u>83 333</u>	<u>0</u>
		83 333	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		<u>-136</u>	<u>0</u>
		-136	0
Rörelseresultat		83 197	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-83 197</u>	<u>0</u>
		-83 197	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u> <i>h/</i>

Bostadsrättsföreningen Dagsmejan

Org.nr. 769631-7325

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark	2	261 841 830	0
Pågående nyanläggningar	3	<u>86 397 527</u>	<u>39 119</u>
		348 239 357	39 119
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	<u>100 000</u>	<u>0</u>
		100 000	0
Summa anläggningstillgångar		348 339 357	39 119
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>8 547 844</u>	<u>5 461 881</u>
Summa kassa och bank		8 547 844	5 461 881
Summa omsättningstillgångar		8 547 844	5 461 881
SUMMA TILLGÅNGAR		356 887 201	5 501 000 <i>ny</i>

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2017-12-31

2016-12-31

Not

8 450 000

5 400 000

8 450 000

5 400 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

0

0

0

0

0

0

Summa eget kapital

8 450 000

5 400 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder

5

195 000 000

0

146 689 201

0

341 689 201

0

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

Summa kortfristiga skulder

6 748 000

101 000

6 748 000

101 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

356 887 201

5 501 000

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har bara föranlett ändrade redovisningsprinciper/omklassificering av posten förskott/kortfristig skuld till eget kapital, gällande inbetalda medlemsinsatser.

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

100 år

Avskrivningar har ännu inte påbörjats i och med att det fortfarande är en pågående investering. 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. ✓

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Mark	2017-12-31	2016-12-31
	Inköp	5 233 000	0
	Omklassificeringar	256 608 830	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>261 841 830</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	261 841 830	0
	Redovisat värde mark	<u>261 841 830</u>	<u>0</u>
		261 841 830	0

Omklassificering vid förvärv aktier i Elektronen 5 Fastighets AB. Fastigheten Sollentuna Elektronen 5 har förvärvats från det förvärvade dotterbolaget Elektronen 5 Fastighets AB till bokfört värde 5 MSEK. Fastigheten har ett övervärde, vilket betalades i form av köpeskilling för aktierna. I enlighet med RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag, så har byggnad och mark tillförts 256 MSEK, motsvarande övervärde som betalades i form av aktielikvid, med motsvarande minskning av värdet på aktierna i dotterbolag.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	10 629 000	0
--	------------	---

Not 3	Pågående nyanläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	39 119	0
	Inköp	86 358 408	39 119
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>86 397 527</u>	<u>39 119</u>
	Utgående redovisat värde	86 397 527	39 119

Not 4	Andelar i koncernföretag		2017-12-31	2016-12-31
	Företag	Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
	Organisationsnummer	andel %	värde	värde
	Elektronen 5 Fastighets AB	1 000	50 000	0
	556897-5667	Stockholm	100,00%	
	Dagsmejan Parkerings AB	500	50 000	0
	559126-7652	Stockholm	100,00%	
			<u>100 000</u>	<u>0</u>

Uppgifter om eget kapital och resultat

Elektronen 5 Fastighets AB	222 215	-319 294
Dagsmejan Parkerings AB	50 000	0

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	256 708 830	0
Omklassificeringar	<u>-256 608 830</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>100 000</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	100 000	0

Not 5	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	146 689 201	0
	Amortering efter 5 år	<u>195 000 000</u>	<u>0</u>
		341 689 201	0

Bostadsrättsföreningen Dagsmejan

Org.nr. 769631-7325

NOTER

Not 6	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	265 173 000	0
	Spärrade bankmedel	8 449 989	0
	Summa ställda säkerheter	<u>273 622 989</u>	<u>0</u>
Not 7	Eventualförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
	Utställd garanti för blivande medlemmar	<u>10 150 000</u>	<u>0</u>
		10 150 000	0

Not 8 Koncernförhållanden

Bolaget ägs till lika stora delar av Lindbäcks Projekt AB, Org.nr 556955-4321 med säte i Piteå, Lindbäcks Projektdelägare 1 AB, Org.nr 559032-4520 med säte i Piteå, Lindbäcks Projektdelägare 2 AB, Org.nr 559032-4538 med säte i Piteå. Övergripande koncernredovisning upprättas av Lindbäcks Group AB, Org.nr 556424-3508 med säte i Piteå.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Bostadsrättsföreningen Dagsmejan

Org.nr. 769631-7325

NOTER

Stockholm 2018-05-09



Björn Isaksson



Stefan Lindbäck



Curt Marklund

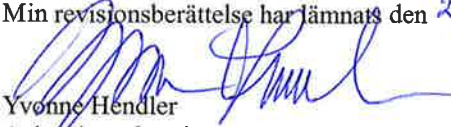


Vilhelm Risberg



Roger Roos

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2018



Yvonne Händler
Auktoriserad revisor

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 2017.

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 2017 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 maj 2017 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan eller underrättelse enligt 8 kap. 8§ lag om ekonomiska föreningar.

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 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 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 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 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 eventuella 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 Dagsmejan för år 2017 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. *W*

Som en del av en revision enligt god revisionssted 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 25 maj 2018



Yvonne Hendler

Auktoriserad revisor