

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Jursta Hage

769633-2597

Räkenskapsåret

2017-07-01 - 2018-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jursta Hage får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Jursta Hage har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelseavtalet avser även mark. Medlemmarna som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Upplands-Bro kommun.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-12. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-11-15 och den ekonomiska planen 2017-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheterna Jursta 3:23-3:42.

Föreningen förvärvade 2017-01-10 samtliga aktier i Panghus Bro AB, 559088-8110. Panghus Bro AB förvärvade 2017-01-10 fastigheterna Jursta 3:23-3:42. Fastigheterna överläts till föreningen 2017-01-26.

Fastigheternas markareal uppgår till 15 016 kvm.

Fastigheterna har bebyggts med 20 stycken parhus i två plan. Varje bostad har en yta om 132 kvm. Total boyta uppgår till 5 280 kvm.

Fastigheterna har färdigställt under räkenskapsåret. Under mars månad hade slutbesiktning gjorts av föreningens samtliga fastigheter.

Föreningens ekonomi

I årsavgifterna ingår inte kostnader för värme, el, kabel-tv, bredband, sophämtning m.m. Dessa kostnader betalas direkt av respektive medlem via individuella avtal.

De av föreningens fastigheter som har slutbesiktigats under 2017 har värdeår 2018.

Styrelsen och revisor

Ordinarie styrelseledamöter

Björn Isaksson Ledamot

Erik Svensson Ledamot

Josef Lagergren Ledamot

Revisor

Grant Thornton Sweden AB, vilka utsett auktoriserad revisor Per Lundfors.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-04-10.

Styrelsen har haft 2 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret.

JPL

Flerårsöversikt (Tkr)	2017/18	2016/17 (8 mån)
Nettoomsättning	1 047	0
Resultat efter finansiella poster	0	-15
Balansomslutning	197 820	104 648
Soliditet (%)	64,7	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ägarförhållanden

Föreningen är moderbolag till Panghus Bro AB, org.nr 559088-8110.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga av föreningens 40 bostäder är färdigställda och har tillträtts under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Medlemsbostäder: 40 st

Överlåtelser under året: 16 st

Nyupplåtelser under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	-15 000	-15 000
Ökning av insatskapital	128 000 000			128 000 000
Disposition av föregående års resultat:		-15 000	15 000	0
Årets resultat			83 452	83 452
Belopp vid årets utgång	128 000 000	-15 000	83 452	128 068 452

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-15 000
årets vinst	83 452
	68 452
disponeras så att	
i ny räkning överföres	68 452
	68 452

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

JPL

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-11-12 -2017-06-30 (8 mån)
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	1 046 511	0
Övriga intäkter		12 745	0
		1 059 256	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-109 952	0
Övriga externa kostnader		-85 746	-15 000
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-312 771	0
		-508 469	-15 000
Rörelseresultat		550 787	-15 000
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 334	0
Resultat efter finansiella poster		83 453	-15 000
Resultat före skatt		83 453	-15 000
Årets resultat		83 452	-15 000

JPL

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	192 589 144	99 598 315
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		192 639 144	99 648 315
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		415 653	0
Övriga fordringar		0	5 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 000	0
		435 653	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>		4 745 591	0
Summa omsättningstillgångar		5 181 244	5 000 000
SUMMA TILLGÅNGAR		197 820 388	104 648 315

JPL

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		128 000 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 000	0
Årets resultat		83 452	-15 000
		68 452	-15 000
Summa eget kapital		128 068 452	-15 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	64 187 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		650 000	0
Förskott från kunder		3 370	5 000 000
Leverantörsskulder		36 238	0
Aktuella skatteskulder		203 860	0
Övriga skulder		3 829 152	99 648 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		841 816	15 000
Summa kortfristiga skulder		5 564 436	104 663 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 820 388	104 648 315

1/2

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden, förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	<u>Antal år:</u>
Grund/Stomme	100
Tak	25
Fönster	50
Värme	25
El	40
Ventilation	50

Byggnaderna färdigställdes under mars 2018. Avskrivningar påbörjas per den 1 april 2018.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Årsavgifter och övriga intäkter

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-11-12 -2017-06-30
Årsavgifter bostäder	1 046 511	0
Övriga intäkter	12 745	0
<i>IPL</i>	1 059 256	0

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller arvoden har ej utbetalats.

Not 4 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	99 598 315	0
Inköp	93 303 600	99 598 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 901 915	99 598 315
Årets avskrivningar	-312 771	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-312 771	0
Utgående redovisat värde	192 589 144	99 598 315
Bokfört värde byggnader	91 687 229	0
Bokfört värde mark	100 901 915	99 598 315
	192 589 144	99 598 315

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Panghus Bro AB	100%	100%	50 000	50 000	
				50 000	
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Panghus Bro AB	559088-8110	Stockholms län	49 583	-417	

Uppgifterna avser 2017-12-31

Not 6 Långfristiga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Förfaller till betalning		
Inom 2 till 5 år	2 600 000	0
Efter 5 år	61 587 500	0
	64 187 500	0

Föreningen har två lån hos Danske Bank.

Det ena lånet förfaller till betalning 2020-03-31. Lånet är på 32 418 750 kr och löper med 0,90% ränta..

Det andra lånet förfaller till betalning 2023-03-31. Lånet är på 32 418 750 kr och löper med 2,00% ränta.

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Samtliga parhus har genomgått en yttre besiktning under september 2018.

JPL

Not 8 Eventualförpliktelser

Styrelsen har per datum för årsredovisningens påtecknande inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	65 000 000	0
	65 000 000	0

Stockholm 2018-12- *19*



Josef Lagengren


Erik Svensson


Björn Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-12- *20*

Grant Thornton Sweden AB


Per Lundfors
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jursta Hage
Org.nr. 769633-2597

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jursta Hage för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 30 juni 2018 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.

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

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

JPL

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 Jursta Hage för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 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 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 20 december 2018

Grant Thornton Sweden AB



Per Lundfors

Auktoriserad revisor