

Årsredovisning för
Brf Allélunden
769624-3810

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	7
Noter till balansräkning	7-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Allélunden, 769624-3810, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2012-02-06 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-02-27, föreningens stadgar registrerades 2012-02-27. Registreringsbevis och stadgar utfärdades och registrerades 2014-09-22. Registreringsbevis utfärdades och registrerades 2015-09-15. Nytt registreringsbevis och nya stadgar utfärdades och registrerades 2015-10-14. Nytt registreringsbevis och registreringsdatum för ekonomisk plan 2016-11-08.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Fastigheten

När fastighetsbildningen är klar kommer föreningen att erhålla lagfart. Fastigheten består av tre flerbostadshus med 75 bostadslägenheter, 3 affärslokaler, 39 st garageplatser samt 12 st parkeringar. Total BOA 5 021 m² samt total LOA 120 m² Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2015-06-22. Peab Bostad AB har byggherreansvar under entreprenadtiden. Föreningen är ansvarsförsäkrad hos Folksam fram till 2018-02-01. Av bostadsrättsföreningens 75 lägenheter var 59 tecknade med förhandsavtal, 15 tecknade med upplåtelseavtal och 1 osåld.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer preliminärt ingå i en gemensamhetsanläggning för dels del av Kamomillvägen och dels del av Blåkklockvägen. I samband med bildande av gemensamhetsanläggningen för Blåkklockevägen kommer en omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning Traversen ga:1, där bland annat halva Blåkklockevägen ingår, bli nödvändig för att få en bra samverkanslösning avseende Blåkklockevägen mellan de berörda fastigheterna 7, 8, 18, 20, 21, 22. Brf Allégården och Brf Allélunden är beläget inom samma bebyggelsekvarter och av den anledningen kommer föreningarna preliminärt att ingå i en gemensamhetsanläggning.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2016-01-01 - 2016-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande
Sam Lindstedt	Ledamot
Curt Stener	Ledamot
Lars Fredriksson	Suppleant
Göran Svanström	Suppleant

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av Toni Lahdo, Sam Lindstedt eller Kurt Stener, alternativt av en av Toni Lahdo, Sam Lindstedt eller Kurt Stener i förening med Lars Fredriksson eller Göran Svanström. Styrelsen har under 2016 haft fem protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2016-04-28.

Under räkenskapsåret 2016 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 28 medlemmar varav 5 medlemmar från den byggande styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	-	-	-	-
Balansomslutning	350 643 486	143 062 578	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-	-
Soliditet, %	-	-	-	-

Förändringar i eget kapital

	Insater	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-	-	-	-	-
Disposition enl årsstämmobeslut	-	-	-	-	-
Förändring insatser	-	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-
Vid årets slut	-	-	-	-	-

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande finns inga disponibla medel.

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter	1	_____	_____
Summa rörelseintäkter		-	-
Rörelsekostnader	2	_____	_____
Rörelseresultat		-	-
Finansiella poster		_____	_____
Resultat efter finansiella poster		-	-
Bokslutsdispositioner		_____	_____
Resultat före skatt		-	-
Skatter		_____	_____
Årets resultat		_____	_____

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	247 540 115	141 433 023
Summa materiella anläggningstillgångar		247 540 115	141 433 023
Summa anläggningstillgångar		247 540 115	141 433 023
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	4	102 603 212	73 010
Summa kortfristiga fordringar		102 603 211	73 010
Kassa och bank			
Kassa och bank		500 159	1 556 545
Summa kassa och bank		500 159	1 556 545
Summa omsättningstillgångar		103 103 370	1 629 555
SUMMA TILLGÅNGAR		350 643 485	143 062 578

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	6	500 000	-
Summa långfristiga skulder		500 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	174 655 097	131 333 023
Leverantörsskulder		67 715 489	9 005 305
Övriga skulder	6	107 758 649	2 710 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	14 250	14 250
Summa kortfristiga skulder		350 143 485	143 062 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		350 643 485	143 062 578

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Summa	-	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen.

Not 2 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Summa	-	-

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen.

Noter till balansräkning

Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	141 433 023	
-Nyanskaffningar	106 107 092	141 433 023
	247 540 115	141 433 023
Redovisat värde vid årets slut	247 540 115	141 433 023
Varav byggnader	166 940 115	60 833 023
Varav mark	80 600 000	80 600 000
Summa	247 540 115	141 433 023
Fastighetsbeteckning del av Traversen 8		
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 131 117 000		
Taxeringsvärde byggnader	56 000 000	-
Taxeringsvärde mark	75 117 000	58 090 000
Summa	131 117 000	58 090 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 275 790 000 kr.

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Summa ställda säkerheter	-	-

Eventualförpliktelser

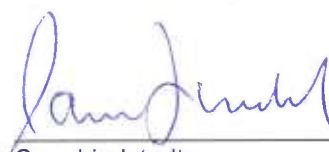
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	------	------

Underskrifter

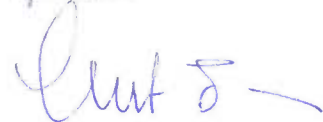
Sollentuna 2017 - 05-17



Toni Lahto



Sam Lindstedt



Kurt Stener

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 18
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Allélunden, org.nr 769624-3810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Allélunden för år 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker 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, förfälskning, 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 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 av Brf Allélunden för 2016-01-01 - 2016-12-31 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 revisionsssed 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 tryggt 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 maj 2017

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor