

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vimans Trädgård

769630-7615

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vimans Trädgård, med säte i Linköping kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vimans Trädgård i Linköpings kommun bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2015.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkte bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkte bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Taggen 3 i Linköpings kommun.

Föreningen består av 29 bostadsrätter i tre flerfamiljshus.
Inflyttning i fastigheten har skett under augusti till november 2017.

Den totala boarean (BOA) är ca 2 579 kvm.
Föreningen kommer att ha 29 parkeringsplatser i carport.

Lägenhetsfördelning:

5 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 14 november 2017.
Garantitiden är fem år och löper fram till den 14 november 2022. Garantibesiktning verkställs dock inom 2 år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2018.

Föreningen har tecknat avtal med Riksbyggen gällande fastighetsskötsel. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019.

Styrelse

Styrelsen har efter bildandemöte den 16 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Lindström Kjell Augustsson Sven Larsson Ragnar Lindström Ann-Sofie Israelsson
-----------	--

Suppleanter	Christer Bentzer Fredrik Wikberg Kerstin Lindström Susanne Karlsson
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft fyra protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 500 kr per styrelsemöte. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 20 oktober 2016. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 28 oktober 2016.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avräkning mot Bonava Sverige AB

Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 31 december 2017. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten den 31 december 2017 var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	117 740 000	Insatser	65 991 974
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	21 998 026
		Fastighetslån	<u>29 800 000</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>117 790 000</u>	S:a finansiering	117 790 000

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 117 790 000 kr, varav mark ingår med 26 500 000 kr.

	2017	2015-09-22 - 2016-12-31
<u>Förändring av likvida medel</u>		
Årsavgifter	324 437	0
Hyror och övriga intäkter	89 701	0
Kostnader exkl avskrivningar	<u>-165 382</u>	<u>-249 238</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	248 756	-249 238
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering	9 029 637	-23 850 520
Förändring av byggnadskreditiv	-17 720 580	47 739 113
Inbetalningar av medlemsinsatser	85 390 000	2 600 000
Delbetalning av entreprenad	<u>-76 720 580</u>	<u>-26 150 000</u>
Förändring av likvida medel	207 813	89 355
Likvida medel vid årets början	89 355	0
Likvida medel vid årets slut	297 168	89 355

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 49 (23) medlemmar. Under året har 29 (23) medlemmar tillträtt samt tre (inga) utträtt ur föreningen vid två (noll) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt	2017
Nettoomsättning, tkr	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	0
Soliditet, %	74,4
Årsavgifter/kvm, kr	573

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

9

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 600 000			0	2 600 000
Ökning av insatskapital	85 390 000				85 390 000
Omklassificering	-21 998 026	21 998 026			0
Enligt slutreglering			10 258		10 258
Årets resultat				0	0
Belopp vid årets utgång	65 991 974	21 998 026	10 258	0	88 000 258

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppstår alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med tilläggsupplysningar.

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	117 740 000	0
Pågående nyanläggningar	3	0	41 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		117 740 000	41 000 000
Summa anläggningstillgångar		117 740 000	41 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		100 044	9 249 238
Övriga fordringar	4	297 168	89 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	81 021	4 875
Summa kortfristiga fordringar		478 233	9 343 988
Summa omsättningstillgångar		478 233	9 343 988
SUMMA TILLGÅNGAR		118 218 233	50 343 988

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 990 000	2 600 000
Fond för yttre underhåll		10 258	0
Summa bundet eget kapital		88 000 258	2 600 000
Summa eget kapital		88 000 258	2 600 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	30 018 534	47 739 113
Summa långfristiga skulder		30 018 534	47 739 113
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		46 299	4 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	153 142	0
Summa kortfristiga skulder		199 441	4 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 218 233	50 343 988

4

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt linjär avskrivningsplan, med planerad början år 2018.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	91 240 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 240 000	0
Ingående redovisat värde mark	0	0
Omklassificering	26 500 000	
Utgående redovisat värde mark	26 500 000	0
Utgående redovisat värde	117 740 000	0
Taxeringsvärden byggnader	13 600 000	0
Taxeringsvärden mark	5 438 000	6 295 000
	19 038 000	6 295 000

Not 3 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 000 000	0
Inköp	76 740 000	41 000 000
Omklassificeringar	-117 740 000	0
	0	41 000 000

Not 4 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkningskonto förvaltare	297 168	89 355
Övriga poster	0	520
	297 168	89 875

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Kabel-tv	29 275	0
Fastighetsförsäkring	11 261	0
Fastighetsförvaltning	27 656	0
Ekonomisk förvaltning	12 829	2 875
Bankavgift	0	2 000
	81 021	4 875

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Byggnadskreditiv Swedbank, utnyttjad kredit	30 018 534	47 739 113
	30 018 534	47 739 113

Beviljad kredit per 2017-12-31: 85 000 000 kr.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	12 000	0
Sociala avgifter	3 770	0
Avfallskostnader	3 608	0
Förutbetalda avgifter och hyror	133 764	0
	153 142	0

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byggnadskreditivet löstes i sin helhet den 11 januari 2018 då föreningens lån om 29 800 000 kr placerades hos Swedbank.

Not 9 Ställda säkerheter

Föreningen har inga ställda säkerheter.

Linköping 2018-04-15



Hans Lindström



Kjell Augustsson



Sven Larsson




Ragnar Lindström



Ann-Sofie Israelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-19
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vimans Trädgård, org.nr 769630-7615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vimans Trädgård för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer 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 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. 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, 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.

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 år 2017.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2018-04-19
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor