

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Slänten 1 i Vega**

769635-0581

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slänten 1 i Vega får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Anders Rollfelt  
Maria Wideroth  
Oscar Broström

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2020  
2020  
2020

#### *Ordinarie revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med  
huvudansvarig auktoriserad revisor, Ali  
Sharifi-Toiserkani

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2020

### Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Haninge Kolartorp 1:376. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm och Brandkontoret.

### Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
103	Lägenheter	5628 kvm

## Förvaltning

### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har avtal med MPC Consulting AB, org. nr 556735-0755 samt Fastum AB, org. nr 556730-0883 för den ekonomiska förvaltningen.

### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har avtal med Fastum AB, org. nr 556730-0883 för den tekniska förvaltningen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dotterbolaget Silvercup 27 AB, org.nr 559128-0408 har under räkenskapsåret sålts för likvidering till Svenska standradbolag AB, org.nr 556059-8434.

## Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har inflyttning av medlemmar påbörjats i takt med färdigställande av lägenheterna. Per räkenskapsårets slut har föreningen 100st. medlemmar och 75 st upplåtelseavtal signerats.

## Föreningens ekonomi

### *Fastighetsskatt*

Fastigheten är inte färdigställd vilket gör att föreningen betalar fastighetsskatt.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2017/18</b>
		(18 mån)
Nettoomsättning	395	0
Resultat efter finansiella poster	-41	-1 292
Soliditet (%)	49,2	-0,6

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	0	0	-1 292 094	<b>-1 292 094</b>
Inkomna Medlemsinsatser	156 955 000			<b>156 955 000</b>
Disposition av föregående års resultat:		-1 292 094	1 292 094	<b>0</b>
Årets resultat			-40 975	<b>-40 975</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>156 955 000</b>	<b>-1 292 094</b>	<b>-40 975</b>	<b>155 621 931</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 292 094
årets förlust	-40 975
	<b>-1 333 069</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 333 069
	<b>-1 333 069</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2017-07-28 -2018-12-31 (18 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		394 849	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskatt		-137 600	0
Driftskostnader	2	-246 404	0
Övriga kostnader		-38 620	-1 292 094
		<b>-422 624</b>	<b>-1 292 094</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-27 775</b>	<b>-1 292 094</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-13 200	0
		<b>-13 200</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-40 975</b>	<b>-1 292 094</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-40 975</b>	<b>-1 292 094</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-40 975</b>	<b>-1 292 094</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	103 296 972	103 296 972
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	211 965 681	87 797 924
		<b>315 262 653</b>	<b>191 094 896</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	0	50 000
		<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>315 262 653</b>	<b>191 144 896</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		45 067	0
Avräkningsfordran förvaltare		127 353	0
Övriga fordringar		0	7 155 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 107	6 868
		<b>214 527</b>	<b>7 162 554</b>
<i>Kassa och bank</i>		668 274	3 196 964
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>882 801</b>	<b>10 359 518</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>316 145 454</b>	<b>201 504 414</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 955 000	0
		<b>156 955 000</b>	<b>0</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 292 094	0
Årets resultat		-40 975	-1 292 094
		<b>-1 333 069</b>	<b>-1 292 094</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>155 621 931</b>	<b>-1 292 094</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	71 970 810	90 397 115
Förskott från kunder		1 490 500	5 800 000
Leverantörsskulder		0	37 338
Aktuella skatteskulder		137 600	0
Övriga skulder	8	86 568 843	106 496 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		355 770	65 750
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>160 523 523</b>	<b>202 796 508</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>316 145 454</b>	<b>201 504 414</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Vid räkenskapsårets utgång var byggnaden ej färdigställd, avskrivningar har därmed inte påbörjats.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Driftskostnader

	2019	2017-07-28 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	51 936	0
El	40 418	0
Fjärrvärme	64 936	0
Vatten och avlopp	59 500	0
Avfallshantering	29 614	0
	<b>246 404</b>	<b>0</b>



### Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019	2017-07-28 -2018-12-31
Erhållna utdelningar	0	91 147 829
Resultat vid avyttringar	-13 200	0
Nedskrivningar	0	-91 147 829
	<b>-13 200</b>	<b>0</b>

Under räkenskapsåret 2019 såldes dotterbolaget Silvercup 27 AB, som användes för införsäljning av fastigheten Kolartorp 1:76, för likviditation. Resultatet består av försäljningslikviden, se vidare i not 6 för beskrivning av förfarandet.

### Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 296 972	0
Inköp	0	103 296 972
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 296 972</b>	<b>103 296 972</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 296 972</b>	<b>103 296 972</b>

### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 797 924	0
Inköp	124 167 757	87 797 924
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>211 965 681</b>	<b>87 797 924</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>211 965 681</b>	<b>87 797 924</b>

### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 197 829	0
Inköp	0	91 197 829
Försäljningar/utrangeringar	-91 197 829	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>91 197 829</b>
Ingående nedskrivningar	-91 147 829	0
Försäljningar/utrangeringar	91 147 829	
Årets nedskrivningar	0	-91 147 829
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-91 147 829</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

Under räkenskapsåret 2018 förvärvade föreningen fastigheten Kolartorp 1:376 i Haninge kommun. Förvärvet har gjorts genom att föreningen förvärvade aktierna i Silvercup 27 AB som vid tidpunkten för förvärvet ägde fastigheten. I samband med att föreningen förvärvar aktierna i dotterbolaget finns ett övervärde hänförligt till fastighetens verkliga värde och fastigheten säljs av dotterbolaget till föreningen. Då föreningens redovisade värde på dotterbolagets aktier inte längre kan försvaras då övervärdet som är hänförligt till fastigheten inte längre återfinns i dotterbolaget, skrivs aktierna i dotterbolaget ned då dotterbolaget enbart består utav det egna kapitalet och föreningen skriver istället upp värdet på fastigheten med samma belopp. Denna redovisning har gjorts med tillämpning av FAR:s uttalande RedU 9. Under räkenskapsåret 2019 har andelarna i Silvercup 27 AB avyttrats varpå andelar i dotterföretag utgår ur föreningens balansräkning.

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av byggnadskreditivet.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Collector Bank	5,50	2020-03-31	71 970 810	90 397 114
			<b>71 970 810</b>	<b>90 397 114</b>

Under 2020 kommer byggnadskreditivet amorteras ner och slutplaceras till ett fastighetslån med lägre ränta enligt föreningens ekonomiska plan.

### Not 8 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Kapitalskuld fastighetsköp till Kolartorp 1:359 AB	-85 019 635	-91 682 767
Upplupen ränta fastighetsköp till Kolartorp 1:359 AB	-1 549 208	-638 132
-	0	0
Skuld Kolartorp 1:359 AB	0	-7 377 322
Skuld SP Group Bostad Vegastaden AB	0	-6 798 084
	<b>-86 568 843</b>	<b>-106 496 305</b>

Skulden till Kolartorp 1:359 AB avser köpeskilling för fastigheten Kolartorp 1:376 som gjordes under 2018 genom förvärv av bolaget Silvercup 27 AB. När fastigheten färdigställs och föreningen får in insatser och i förekommande fall upplåtelseavgifter från medlemmarna kommer skulden att regleras.

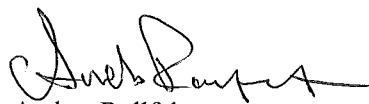
### Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	70 400 000	70 400 000
	<b>70 400 000</b>	<b>70 400 000</b>

Stockholm 2020-04 -08



Maria Wideroth  
Ordförande



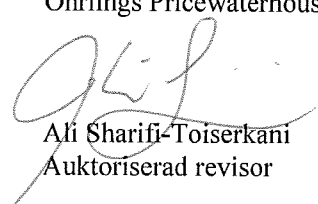
Anders Rollfelt



Oscar Broström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04 -21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ali Sharifi-Toiserkani  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slänten 1 i Vega, org.nr 769635-0581

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slänten 1 i Vega för år 2019.

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 2019 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 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 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

9

- 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 Bostadsrättsföreningen Slänten 1 i Vega för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

9

### *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:

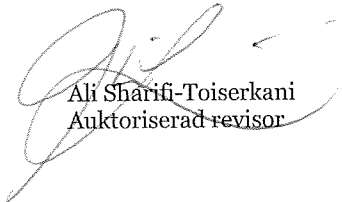
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Täby den 21 april 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ali Sharifi-Toiserkani  
Auktoriserad revisor