



# Årsredovisning 2019



## Bostadsrättsföreningen Lyfta

Org nr 769630-5569

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyfta, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 31 augusti 2015.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Barkarby 2:47 i Järfälla kommun.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med 75 bostadsrätter. Byggnaden färdigställdes under år 2018. Byggnadens totala yta, bostadsyta (BOA) är ca 4 169 kvm. Föreningen har även 17 förråd samt disponerar 41 parkeringsplatser, som är belägna i garage i källare.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
43 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
<u>10 st</u>	4 rum och kök
75 st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 28 maj 2018. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Järfälla Barkarby GA:23 tillsammans med fastigheterna Barkarby 2:48 och Barkarby 2:49 avseende gård, garage och miljöhus där föreningens medlemmar har tillgång till 41 parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andel är 75/252.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

لی

### Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet är 88 341 000 kr, varav markvärdet är 18 000 000 kr och byggnadsvärdet 70 341 000 kr. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år, from och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt för lokaler utgår med fem procent av lokalernas taxeringsvärde från och med år ett. Värdeår är 2018.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har tecknat samarbetsavtal med Aimo parkering i föreningens garage. Styrelsen har infört nya regler för miljörummet med syfte att förbättra ordningen där. Föreningen har även dubblerat antal tömningar i miljörummet. Rutiner för andrahandsuthyrning har upprättats. Styrelsen har installerat en brandvägg för att administrera styrning och administration av fastighetens låssystem.

### Föreningens ekonomi

Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter gick över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, var den 30 juni 2018. Ikano kommer enligt totalentreprenadavtalet ersätta föreningen för uteblivna förråd- och garageintäkter under två år. År ett med upp till 30 procent och år två med upp till 15 procent av den beräknade intäkten för fullt uthyrt enligt den ekonomiska planen.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade 87 (tre) medlemmar vid räkenskapsårets början och 100 (87) medlemmar vid räkenskapsårets slut. Under året har 27 (104) medlemmar tillträtt samt 14 (20) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 18 (28) överlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018*</b>
Nettoomsättning, tkr	3 398	1 645
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 626	-637
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	949	651
Soliditet, (%)	77,5	77,4
Fastighetslån kr/kvm	14 593	14 804
Årsavgifter kr/kvm	706	706

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

\*År 2018 speglar perioden från avräkningsdagen 1 juli tom 31 december.

cd

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 397 647	1 645 270
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 397 647</b>	<b>1 645 270</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 417 305	-526 771
Aministrationskostnader	4	-128 056	-52 884
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-98 631	-30 000
Avskrivningar		-2 575 156	-1 287 578
Fastighetsskatt		-3 410	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 222 558</b>	<b>-1 897 234</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-824 911</b>	<b>-251 964</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-800 796	-385 033
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-800 796</b>	<b>-385 033</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 625 707</b>	<b>-636 997</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 625 707</b>	<b>-636 997</b>

Resultaträkningen för 2018 speglar perioden från avräkningsdagen 2018-07-01 t o m 2018-12-31.

ca

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		214 325 000	214 325 000
Fond för yttre underhåll		136 720	11 650
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>214 461 720</b>	<b>214 336 650</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-762 067	0
Årets resultat		-1 625 707	-636 997
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 387 774</b>	<b>-636 997</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>212 073 946</b>	<b>213 699 653</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	59 959 792	60 839 792
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 959 792</b>	<b>60 839 792</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	880 000	880 000
Leverantörsskulder		103 949	215 848
Skulder hos entreprenör		53 759	0
Aktuella skatteskulder		286 610	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	444 479	365 786
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 768 797</b>	<b>1 461 634</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>273 802 535</b>	<b>276 001 079</b>

cd

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Resultat exklusive avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 943 408	1 471 662
Hysesintäkter, garage	295 260	119 490
Hysesintäkt bredband	79 282	35 566
Hysesintäkter övriga	9 480	2 050
Avgift andrahandsupplåtelse	60 372	15 545
Övriga intäkter och ersättningar	9 844	956
	<b>3 397 646</b>	<b>1 645 269</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	216 399 353	0
Omklassificeringar	0	216 399 353
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>216 399 353</b>	<b>216 399 353</b>
Ingående avskrivningar	-1 287 578	0
Årets avskrivningar	-2 575 156	-1 287 578
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 862 734</b>	<b>-1 287 578</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	60 005 437	0
Omklassificeringar	0	60 005 437
<b>Utgående värde mark</b>	<b>60 005 437</b>	<b>60 005 437</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>272 542 056</b>	<b>275 117 212</b>
Taxeringsvärden byggnader	70 341 000	0
Taxeringsvärden mark	18 000 000	0
	<b>88 341 000</b>	<b>0</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Vattenavräkning Järfälla kommun	0	204 819
Fodran Sweax jourutryckning	0	10 000
Fodran gemensamhetsanläggning	10 177	0
	<b>10 177</b>	<b>214 819</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringskostnader	3 381	3 272
Kabel-TV, bredband	19 838	19 772
Fastighetsskötsel	0	20 938
Ekonomisk förvaltning	21 344	0
	<b>44 563</b>	<b>43 982</b>

CD


### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tvåårsbesiktning av föreningens fastighet.  
Lutningar åtgärdas på balkongerna. Ikano har föreslagit en åtgärd som kommer att godkännas.  
Se över möjligheten att införa kamerabevakning i garaget.  
Byte av luftfilter i samtliga radiatorer.

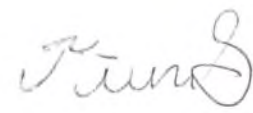
### Not 13 Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckningar	62 535 000	62 535 000
	<b>62 535 000</b>	<b>62 535 000</b>

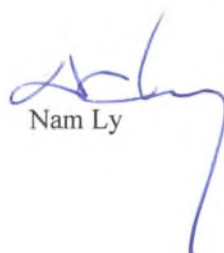
Järfälla 200326

  
Thomas Rosell


  
Selam Semere

  
Timmy Svan

  
Burch Gürler

  
Nam Ly

Min revisionsberättelse har lämnats 1/4 - 2020

  
Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyfta  
Org.nr. 769630-5569

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyfta för år 2019.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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.

### 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

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 Lyfta för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

### 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

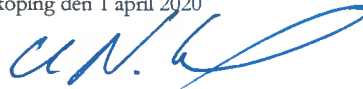
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Norrköping den 1 april 2020



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR