

**ÅRSREDOVISNING för**  
**Bostadsrättsföreningen Lumaparken**  
769629-1009

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

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2 - 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5 - 6
Noter	7 - 9
Underskrifter	10

Styrelsens säte: Stockholm  
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).  
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lumaparken får härmed avge årsredovisning för perioden 2016-01-01 - 2016-12-31.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

#### Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2014-11-13.

Föreningens verksamhet kommer fr o m 2017 beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 -15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Under räkenskapsåret har föreningen förvärvat och avyttrat bolaget Fastighets AB Lumaparken, org.nr. 556920-3184.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Luma 3.

Inflyttning har skett under hösten 2016.

Fastigheten består av 74 lägenheter i 2 fristående hus, total BOA c:a 5 605 m<sup>2</sup>.

Föreningen disponerar 27 bilplatser samt 3 MC-platser i garage.

Fastighetsförsäkring har tecknats i Länsförsäkringar till fullvärde.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under hösten 2018.

GAR-BO Försäkrings AB har utställt en säkerhet för inbetalda förskott.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bo Jacobsson	ledamot	ordförande
Hans Svedberg	ledamot	
Jan-Olof Sjöholm	ledamot	

Suppleant har varit Karl-Gunnar Sjöqvist.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 april 2016.

#### Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

#### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

✓

## MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	3
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	155
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	38
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	120

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2016	2015
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0
Soliditet, %	83,9%	0,9%

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

### Resultatdisposition

Föreningen har ej haft något resultatmässigt utfall under verksamhetsåret.

	Medlems- insatser	Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 200 000	0	0	0	2 200 000
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning	0	0	0	0	0
Förändring medlemsinsatser	364 830 000	0	0	0	364 830 000
Årets resultat	0	0	0	0	0
Belopp vid årets utgång	367 030 000	0	0	0	367 030 000

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med noter.

Byggtreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet (2016-12-31) inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

2

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER  
Belopp i kr

Not

2016

2015

RÖRELSEINTÄKTER  
Summa rörelseintäkter

2

o

o

RÖRELSEKOSTNADER  
Rörelseresultat

3

o

o

FINANSIELLA POSTER  
Resultat efter finansiella poster

o

o

BOKSLUTSDISPOSITIONER  
Resultat före skatt

o

o

SKATTER

ÅRETS RESULTAT

o

o

k

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

Belopp i kr

	Not	2016	2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	4	<u>435 500 000</u>	<u>227 500 000</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		435 500 000	227 500 000
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>435 500 000</b>	<b>227 500 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar	5	0	5 945 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>76 551</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga fordringar		76 551	5 945 728
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		<u>2 035 605</u>	<u>1 449 250</u>
Summa kassa och bank		2 035 605	1 449 250
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 112 156</b>	<b>7 394 978</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>437 612 156</b>	<b>234 894 978</b>

2

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

Belopp i kr

	Not	2016	2015
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		<u>367 030 000</u>	<u>2 200 000</u>
Summa bundet eget kapital		367 030 000	2 200 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa fritt eget kapital		0	0
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>367 030 000</b>	<b>2 200 000</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	6, 8	<u>68 572 181</u>	<u>231 114 698</u>
Summa långfristiga skulder		68 572 181	231 114 698
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga kortfristiga skulder	7	1 123 421	1 450 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>886 554</u>	<u>130 280</u>
Summa kortfristiga skulder		2 009 975	1 580 280
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>437 612 156</b>	<b>234 894 978</b>



NOT 1  
REDOVISNINGSPRINCIPER

**Allmänna redovisningsprinciper**

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

**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**

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. 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 gör med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående. Någon avskrivning för redovisad period har ej skett.

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.

**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.

**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.

**Soliditet (%)**

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

2

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

NOT 2	2016	2015
INTÄKTERNAS FÖRDELNING		
Summa	0	0

Besqab Projektutveckling AB erhåller samtliga intäkter fram t o m avräkningsdagen.

NOT 3	2016	2015
DRIFTSKOSTNADER		
Summa	0	0

Besqab Projektutveckling AB står för samtliga kostnader fram t o m avräkningsdagen.

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNING

NOT 4	2016	2015
BYGGNADER OCH MARK		

Pågående nyanläggning

Vid årets början	227 500 000	0
Nyanskaffningar	208 000 000	227 500 000
Omklassificering från Pågående nyanläggning till byggnad	-433 421 325	0
Omklassificering från Pågående nyanläggning till mark	-2 078 675	0
Utgående anskaffningsvärde pågående nyanläggning	0	227 500 000

Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificering från Pågående nyanläggning till byggnader	433 421 325	0
Utgående anskaffningsvärde byggnader	433 421 325	0

Mark

Omklassificering från Pågående nyanläggning till mark:

Stockholm Luma 3	2 078 675	0
Summa mark	2 078 675	0

Redovisat värde vid årets slut	435 500 000	227 500 000
--------------------------------	-------------	-------------

Fastighetsbeteckning Stockholm Luma 3

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	3 750 000	0
Taxeringsvärde mark	94 000 000	28 820 000
Summa	97 750 000	28 820 000

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

Bostäder	97 750 000	28 820 000
----------	------------	------------

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenad- och köpekontrakten till 435 500 000 kr.



<b>NOT 5</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Fordran entreprenör	o	3 745 728
Bokningsavgifter	o	2 200 000
<b>Summa</b>	<b>o</b>	<b>5 945 728</b>

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

TV o Internet	43 385	o
Försäkring	33 166	o
<b>Summa</b>	<b>76 551</b>	<b>o</b>

**NOT 6**  
**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Långgivare	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016	Belopp 2015	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	1335-01-45868	68 572 181	231 114 698	Byggnadskreditiv
<b>Summa</b>		<b>68 572 181</b>	<b>231 114 698</b>	
Låneskuld med förfallodag mellan 2 och 5 år efter balansdagen		68 572 181	231 114 698	
Låneskuld med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen		o	o	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>68 572 181</b>	<b>231 114 698</b>	
Avgår kortfristig del av låneskuld		o	o	
<b>Summa</b>		<b>68 572 181</b>	<b>231 114 698</b>	

<b>NOT 7</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Skuld entreprenören	1 121 821	o
Hyresskuld	1 600	o
Förskott från kunder	o	1 450 000
<b>Summa</b>	<b>1 123 421</b>	<b>1 450 000</b>

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Fastighetsskatt	506 280	115 280
Revisionsarvode	15 000	15 000
Hysesintäkter	365 274	o
<b>Summa</b>	<b>886 554</b>	<b>130 280</b>

<b>NOT 8</b>		
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	68 570 000	68 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>68 570 000</b>	<b>68 500 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-04-25



Bo Jacobsson



Hans Svedberg



Jan-Olof Sjöholm

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2017-04-30

Ernst & Young AB



Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor



**EY**

Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lumaparken, org.nr 769629-1009

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lumaparken 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 revisions sed 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 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 revisions sed 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 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.



Building a better  
working world

## 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 Lumaparken för år 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera. Vi tillstyrker att föreningsstämman 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 revisionsssed 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 betydande 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 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 30/11 2017

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor