

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lanna Pegs 1
769638-9811

Räkenskapsåret
2020-09-09 - 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lanna Pegs 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-09 - 2021-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-09.

Under året har 18 radhus färdigställts.

Föreningen äger fastigheten Lekeberg Vreta 2:109.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21
	(16 mån)
Nettoomsättning	355
Resultat efter finansiella poster	100
Balansomslutning	61 273
Soliditet (%)	55,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Årets resultat	Totalt
Ökning av insatskapital	34 070 000		34 070 000
Årets resultat		100 000	100 000
Belopp vid årets utgång	34 070 000	100 000	34 170 000

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	100 000
disponeras så att	
i ny räkning överföres	100 000
	100 000

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

Resultaträkning

Not

2020-09-09
-2021-12-31
(16 mån)

Rörelsens intäkter

Årsavgifter och hyror

2

354 560

354 560

Rörelsens kostnader

Driftskostnader

3

-35 094

Övriga kostnader

-8 669

-43 763

Rörelseresultat

310 797

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

4

-186 180

Räntekostnader och liknande resultatposter

-24 617

-210 797

Resultat efter finansiella poster

100 000

Resultat före skatt

100 000

Årets resultat

100 000

Balansräkning

Not

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

60 681 200

60 681 200

Summa anläggningstillgångar

60 681 200

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

173 090

Övriga fordringar

12 727

185 817

Kassa och bank

406 113

Summa omsättningstillgångar

591 930

SUMMA TILLGÅNGAR

61 273 130

Balansräkning

Not

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

34 070 000

34 070 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

100 000

100 000

Summa eget kapital

34 170 000

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

26 434 592

Summa långfristiga skulder

26 434 592

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

177 408

Leverantörsskulder

166 995

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

324 135

Summa kortfristiga skulder

668 538

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

61 273 130

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Föreningen förvärvade fastigheten genom s k bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett redovisat värde som överstiger det skattemässiga värdet med 21 500 508 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då en avyttring av fastigheten inte bedöms sannolik inom överskådlig tid redovisas ingen skatteskuld.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

2020-09-09
-2021-12-31

Årsavgifter bostäder	354 560
	354 560

Not 3 Driftskostnader

2020-09-09
-2021-12-31

Vatten	20 573
Fastighetsförsäkringar	14 521
	35 094

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

2020-09-09
-2021-12-31

Erhållna utdelningar	22 988 555
Nedskrivningar	-23 174 735
	-186 180

Not 5 Byggnader och mark

2021-12-31

Inköp	60 681 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 681 200

Utgående redovisat värde	60 681 200
---------------------------------	-------------------

Byggnaderna färdigställdes i december 2021 och avskrivning kommer att ske från och med 2022-01-01.

Not 6 Långfristiga skulder

2021-12-31

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	25 724 960
	25 724 960

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2021-12-31

Upplupna räntor	21 915
Förskottsfakturerade årsavgifter och hyror	245 970
Upplupet arvode bokföring, bokslut och revision	56 250
	324 135

Not 8 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventualförpliktelser.

Not 9 Ställda säkerheter

2021-12-31

Fastighetsinteckningar	26 612 000
	26 612 000

Örebro 2022-02-14

Mikael Folebäck
Ordförande

Lars Blomqvist

Lars Hallbergson

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 februari 2022

Per Askengren
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	B1ez3sswJ9-rJWMnoivJ9
Document	ÅR BRF Lanna Pegs 1 211231.pdf
Pages	8
Sent by	Hélène Simonsson

Signing parties

Mikael Folebäck	folebackmikael@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Lars Agne Blomqvist	gropvik@live.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Lars Hallbergson	lars.hallbergson@outlook.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Per Askengren	per.askengren@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to gropvik@live.se

2022-02-14 11:15:11 CET,

E-mail invitation sent to lars.hallbergson@outlook.com

2022-02-14 11:15:11 CET,

E-mail invitation sent to folebackmikael@gmail.com

2022-02-14 11:15:11 CET,

Updated recipients Hélène Simonsson

2022-02-14 11:17:30 CET,IP address: 88.131.44.131

Clicked invitation link Mikael Folebäck

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/97.0.4692.71 Safari/537.36,2022-02-14 11:26:20 CET,IP address: 83.249.77.173

Document signed by MIKAEL FOLEBÄCK

Birth date: 24/04/1980,2022-02-14 11:27:23 CET,

Clicked invitation link Lars Agne Blomqvist

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Mobile/15E148,2022-02-14 11:42:19 CET,IP address: 2.67.8.142

Document signed by Lars Agne Blomqvist

Birth date: 05/02/1948,2022-02-14 11:43:36 CET,

Clicked invitation link Lars Hallbergson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.80 Safari/537.36 Edg/98.0.1108.50,2022-02-14 17:14:20 CET,IP address: 78.68.45.134

Document signed by LARS HALLBERGSON

Birth date: 27/09/1948,2022-02-14 17:15:38 CET,

E-mail invitation sent to per.askengren@se.gt.com

2022-02-14 17:15:41 CET,

Clicked invitation link Per Askengren

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.80 Safari/537.36
Edg/98.0.1108.43,2022-02-14 18:29:07 CET,IP address: 88.131.44.131

Document signed by PER ASKENGREN

Birth date: 16/12/1966,2022-02-14 18:30:07 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lanna Pegs 1
Org.nr. 769638-9811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lanna Pegs 1 för räkenskapsåret 2020-09-09 -- 2021-12-31.

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 2021 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Lanna Pega 1 för räkenskapsåret 2020-09-09 -- 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Örebro den

Per Askengren

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	Skh6Ae_yc-SJp60ldk9
Document	RB Lanna Pegs 1 2021.pdf
Pages	2
Sent by	Hélène Simonsson

Signing parties

Per Askengren	per.askengren@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
---------------	-------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to per.askengren@se.gt.com
2022-02-14 18:53:35 CET,

Clicked invitation link Per Askengren
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.80 Safari/537.36
Edg/98.0.1108.43,2022-02-14 19:14:47 CET,IP address: 88.131.44.131

Document signed by PER ASKENGREN
Birth date: 16/12/1966,2022-02-14 19:15:18 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

