

Årsredovisning

för

Brf Ladugården 1

769628-9060

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Ladugården 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten

Föreningens bostadshus på fastigheterna Mässen 1 & Manskäpet 2 färdigställdes 2017 och värdeår kommer att fastställas under 2018. Byggnadernas totala yta uppgår till 692 kvm och utgörs av bostadsyta. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna försäkringar, försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen av föreningen har skötts av Rådrum AB, och den tekniska förvaltningen har skötts av Rådrum Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En bostadsrätt i föreningen har upplåtits under året.
- En bostadsrätt tillträdde i november under året.
- Entreprenaden godkändes av besiktningsman 2017-10-02.
- Slutbesked erhöles 2017-10-27.

Byggnadens tekniska status

Byggnaden är nyproducerad sedan oktober 2017 varför något behov av omfattande underhållsåtgärder och reparationer föreligger ej.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 3 st. Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret är 2 st, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret är 0 st. Vid utgången av räkenskapsåret var medlemsantalet 5 st.

Föreningen består av 8 st bostadsrättslägenheter varav 0 st har överlåtit under året.



Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Malin Ekwall	Ledamot
Urban Eriksson	Ledamot
Therese Nettelbjer	Ledamot

Revisor har varit Jonas Svensson, Ernst & Young AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-06-01.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 4 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden till styrelsen har utbetalats under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår till 8 415 000 kr varav 3 007 000 kr avser byggnadsvärdet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

Då fastigheten består av nyproducerade bostäder föreligger ingen fastighetsskatt eller fastighetsavgift de första 15 åren.

5

Resultat

Föreningens verksamhet har under merparten av 2017 bestått av byggnation. 8 stycken bostadsrättslägenheter har färdigställts genom nybyggnation på föreningen fastigheter Mässen 1 och Manskapet 2. Hänsyn till detta bör därför tas i den resultat- och balansräkning som följer i årsredovisning för 2017. Den består av både byggprojektet Ladugården och den tillträdde driftande föreningen. För att ge en rättvisande bild av dessa två presenteras nedan en resultatuppställning fördelat på föreningens och byggprojektets andel av resultatet för 2017. Byggprojektets resultat kommer inte att ha någon kassapåverkan på den tillträdde driftande föreningens ekonomi.

<i>Resultaträkning 2017</i>	Föreningens resultatandel	Byggprojektets resultatandel	Totala resultatet	Kassapåverkande föreningen
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	11 047 kr	0 kr	11 047 kr	11 047 kr
Övriga rörelseintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa rörelseintäkter	11 047 kr	0 kr	11 047 kr	11 047 kr
Rörelsekostnader				
Fastighetskostnader	-5 625 kr	-84 726 kr	-90 351 kr	-5 625 kr
Övriga externa kostnader	-9 969 kr	-48 576 kr	-58 545 kr	-9 969 kr
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-60 502 kr	0 kr	-60 502 kr	0 kr
Övriga rörelsekostnader	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa rörelsekostnader	-76 096 kr	-133 302 kr	-209 398 kr	-15 594 kr
Rörelseresultat	-65 049 kr	-133 302 kr	-198 351 kr	-4 547 kr
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0 kr	4 159 kr	4 159 kr	0 kr
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Räntekostnader och liknande resultatposter	0 kr	-856 396 kr	-856 396 kr	0 kr
Summa finansiella poster	0 kr	-852 237 kr	-852 237 kr	0 kr
Resultat efter finansiella poster	-65 049 kr	-985 539 kr	-1 050 588 kr	-4 547 kr
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Lämnade koncernbidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa bokslutsdispositioner	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Resultat före skatt	-65 049 kr	-985 539 kr	-1 050 588 kr	-4 547 kr
ÅRETS RESULTAT	-65 049 kr	-985 539 kr	-1 050 588 kr	-4 547 kr

I samband med tillträdet har föreningens ekonomiska förvaltare påbörjat sitt uppdrag och håller därmed föreningens ekonomi åtskild från byggprojektets. Årsavgifterna går in på ett separat bankkonto under föreningens kontroll varifrån föreningen betalar drift- och räntekostnader. För samtliga upplupna kostnader hänförliga till byggprojektet, tex brf-avgifter för osålda bostadsrätter, fastighetskatt och 2-årsbesiktning, lämnar byggprojektet kvar medel i föreningen.

2

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	11 047	0	0
Resultat efter fin. Poster	-990 056	-420 598	-13 429
Soliditet %	8	neg.	neg.

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 balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	-13 429	-420 598	-434 027
Ökning av insatskapital	5 750 000			5 750 000
Disposition av föregående års resultat:		-420 598	420 598	0
Årets resultat			-990 086	-990 086
Belopp vid årets utgång	5 750 000	-434 027	-990 086	4 325 887

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-434 027
årets förlust	-990 086
	-1 424 113
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 424 113
	-1 424 113

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

2

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 047	0
Summa rörelseintäkter		11 047	0
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-90 351	-4 607
Övriga externa kostnader	4	-58 545	-20 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-60 502	0
Summa rörelsekostnader		-209 398	-24 941
Rörelseresultat		-198 351	-24 941
Finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		4 159	-2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-856 396	-395 655
Summa finansiella poster		-852 237	-395 657
Resultat efter finansiella poster		-1 050 588	-420 598
Resultat före skatt		-1 050 588	-420 598
Årets resultat		-1 050 588	-420 598

2

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Balansräkning			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	51 947 522	45 144 185
Summa materiella anläggningstillgångar		51 947 522	45 144 185
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i fastighetsbolag	6	0	54 266
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	54 266
Summa anläggningstillgångar		51 947 522	45 198 451
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	2 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	27 466	11 786
Summa kortfristiga fordringar		27 466	14 737
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		851 137	56 668
Summa kassa och bank		851 137	56 668
Summa omsättningstillgångar		878 603	71 405
SUMMA TILLGÅNGAR		52 826 125	45 269 856

2

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Balansräkning			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 750 000	0
Summa bundet eget kapital		5 750 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-434 027	-13 429
Årets resultat		-1 050 588	-420 598
Summa fritt eget kapital		-1 484 615	-434 027
Summa eget kapital		4 265 385	-434 027
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 290 000	0
Summa långfristiga skulder		7 290 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	9 499 904
Leverantörsskulder		120 228	1 306 668
Skatteskulder		59 358	0
Skulder till koncernföretag		31 389 903	25 646 493
Övriga skulder		8 900 000	8 900 000
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	10	801 251	350 818
Summa kortfristiga skulder		41 270 740	45 703 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 826 125	45 269 856

?

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader 100 år

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Not 1 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Kvarvarande bostäder har upplåtits samt tillträtts under det första kvartalet av 2018.
- Det har tillkommit 1 st medlemmar efter räkenskapsårets slut.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	9 692	0
Uppvärmning	1 356	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Byggprojektets intäkter	0	0
	11 047	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	3 750	0
Fastighetsskötsel extradeb	1 875	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	0	0
Försäkringar	0	0
Fastighetsskatt	0	0
Byggprojektets fastighetskostnader	84 726	4 607
	90 351	4 607

2

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Övriga resekostnader	0	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	6 094	0
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 875	0
Bankkostnader	0	0
Övriga externa kostnader	0	0
Återbetaln. fjärrkontroll	0	0
Byggprojektets övriga externa resekostnader	48 576	20 334
	58 545	20 334

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 144 185	0
Inköp	6 863 839	20 217 714
Omklassificeringar	0	24 926 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 008 024	45 144 185
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-60 502	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 502	0
Utgående redovisat värde	51 947 522	45 144 185
Bokfört värde byggnader	18 711 887	11 908 550
Bokfört värde mark	33 235 635	33 235 635
	51 947 522	45 144 185

Not 6 Aktier i fastighetsbolag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 268	24 389 903
Försäljningar	-54 268	0
Omklassificeringar	0	-24 335 635
Utgående anskaffningsvärden	0	54 268
Ingående nedskrivningar	-2	0
Återförda nedskrivningar på försäljningar	2	0
Årets nedskrivningar	0	-2
Utgående nedskrivningar	0	-2
Utgående redovisat värde	0	54 266

7

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald ekonomisk förvaltning	6 990	0
Upplupna vattenintäkter	0	0
Upplupna försäkringsintäkter	0	0
Övriga upplupna intäkter	0	0
Byggprojektets förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 476	11 786
	27 466	11 786

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	1,50	3 mån	2 430 000	0
Swedbank Hypotek	1,50	3 mån	2 430 000	0
Swedbank Hypotek	1,50	3 mån	2 430 000	0
			7 290 000	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	9 040 000	9 040 000
	9 040 000	9 040 000

Not 10 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda intäkter	5 433	0
Byggprojektets upplupna räntekostnader	795 818	350 818
)	801 125	350 818

Stockholm den 30 / 5 2018



Malin Ekwall
Ledamot



Therese Nettelbjer
Ledamot



Johan Hagelqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

5 / 6

2018



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ladugården 1, org.nr 769628-9060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ladugården 1 för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 för föreningen.

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 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 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. 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 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 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 vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ladugården 1 för år 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionsssed 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 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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 5/12 2018

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor