

Styrelsen för Brf Ladugården 1, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens bostadshus på fastigheterna Mässen 1 och Manskapet 2 färdigställdes år 2017 och har värdeår 2017. Byggnadernas totalyta uppgår till 702 kvm varav 702 kvm utgörs av bostadsyta. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Rådrum Fastighetservice AB.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 8 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 3 st och vid årets slut 8 st. Under året har 6 st nya medlemmar tillkommit.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Malin Ekwall	Ledamot
Therese Nettelbjer	Ledamot
Johan Hagelqvist	Ledamot

Revisor har varit Jonas Svensson, Ernst & Young Aktiebolag.

f

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 juni 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 0 st. protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Några arvoden till styrelse och internrevisor har inte betalats under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår till 17 558 000 kr varav 10 888 000 kr avser byggnadsvärdet och 6 670 000 kr avser markvärdet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

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

Resultat

Föreningens balans- och resultaträkning består av både byggprojektet Brf Ladugården och den tillträdde driftande föreningen. Hänsyn till detta bör därför tas i den resultat- och balansräkning som följer i årsredovisning för 2018. För att ge en rättvisande bild av dessa två presenteras nedan en resultatuppställning fördelat på föreningens och byggprojektets andel av resultatet för 2018.

Byggprojektets resultat kommer inte att ha någon kassapåverkan på den tillträdde driftande föreningens ekonomi.

✓

<i>Resultaträkning 2018</i>	Föreningens resultatandel	Byggprojektets resultatandel	Totala resultatet	Kassapåverkande föreningen
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	491 775 kr	0 kr	491 775 kr	491 775 kr
Övriga rörelseintäkter	0 kr	1 757 429 kr	1 757 429 kr	0 kr
Summa rörelseintäkter	491 775 kr	1 757 429 kr	2 249 204 kr	491 775 kr
Rörelsekostnader				
Fastighetskostnader	-70 245 kr	-42 461 kr	-112 706 kr	-70 245 kr
Övriga externa kostnader	-31 632 kr	-83 595 kr	-115 227 kr	-31 632 kr
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-371 445 kr	0 kr	-371 445 kr	0 kr
Övriga rörelsekostnader	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa rörelsekostnader	-473 322 kr	-126 056 kr	-599 378 kr	-101 877 kr
Rörelseresultat	18 453 kr	1 631 373 kr	1 649 826 kr	389 898 kr
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Räntekostnader och liknande resultatposter	-106 875 kr	-178 604 kr	-285 479 kr	-106 875 kr
Summa finansiella poster	-106 875 kr	-178 604 kr	-285 479 kr	-106 875 kr
Resultat efter finansiella poster	-88 422 kr	1 452 769 kr	1 364 347 kr	283 023 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	-88 422 kr	1 452 769 kr	1 364 347 kr	283 023 kr
ÅRETS RESULTAT	-88 422 kr	1 452 769 kr	1 364 347 kr	283 023 kr

Föreningens ekonomiska förvaltare har i sitt uppdrag hållit 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 fastighetskatt och 2-årsbesiktning, lämnar byggprojektet kvar medel i föreningen. Vid årsskiftet har föreningen en fordran på byggprojektet, vilken till större delen avser kostnader specificerade ovan. Dessa fordringar planeras att regleras till största del under år 2019.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	491 775	11 047	0	0
Resultat efter fin poster	1 364 347	-1 050 588	-420 598	-13 429
Soliditet (%)	87	8	-1	0

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.

Samtliga av föreningens medlemslägenheter har tillträtts under 2018, vilket är anledningen till att omsättningen ökat jämfört med föregående räkenskapsår.

✓

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 750 000			-434 027	-1 050 588	4 265 385
Ökning av insatskapital	33 818 000					33 818 000
Reservering yttre fond			28 080	-28 080		0
Ökning av upplåtelseavg.		9 605 976				9 605 976
Disposition av föregående års resultat:				-1 050 588	1 050 588	0
Årets resultat					1 364 347	1 364 347
Belopp vid årets utgång	39 568 000	9 605 976	28 080	-1 512 695	1 364 347	49 053 708

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 484 615
reservering yttre fond enligt stadgar	-28 080
årets vinst	1 364 347
	-148 348

behandlas så att i ny räkning överföres	-148 348
	-148 34

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

✓

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	491 775	11 047
Övriga rörelseintäkter		1 757 429	0
Summa rörelseintäkter		2 249 204	11 047
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-112 706	-90 351
Övriga externa kostnader	3	-115 227	-58 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-371 445	-60 502
Summa rörelsekostnader		-599 378	-209 398
Rörelseresultat		1 649 826	-198 351
Finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	4 159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 479	-856 396
Summa finansiella poster		-285 479	-852 237
Resultat efter finansiella poster		1 364 347	-1 050 588
Resultat före skatt		1 364 347	-1 050 588
Årets resultat		1 364 347	-1 050 588



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	56 032 029	51 947 522
Summa materiella anläggningstillgångar		56 032 029	51 947 522
Summa anläggningstillgångar		56 032 029	51 947 522
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		151 435	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	8 617	27 466
Summa kortfristiga fordringar		159 369	27 466
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		327 733	851 137
Summa kassa och bank		327 733	851 137
Summa omsättningstillgångar		487 102	878 603
SUMMA TILLGÅNGAR		56 519 131	52 826 125

2

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 173 976	5 750 000
Fond för yttre underhåll		28 080	0
Summa bundet eget kapital		49 202 056	5 750 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 512 695	-434 027
Årets resultat		1 364 347	-1 050 588
Summa fritt eget kapital		-148 348	-1 484 615
Summa eget kapital		49 053 708	4 265 385
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	7 245 180	7 290 000
Summa långfristiga skulder		7 245 180	7 290 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 615	120 228
Skatteskulder		59 358	59 358
Skulder till koncernföretag		0	31 389 903
Övriga skulder		0	8 900 000
Förutbetalda avgifter och hyror		11 911	0
Upplupna kostnader	8	143 042	801 251
Summa kortfristiga skulder		220 243	41 270 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 519 131	52 826 125



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Nedan sammanfattas de redovisningsprinciper som har tillämpats

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivningen är linjär. I de fall där olika väsentliga delar i en anläggningstillgång förväntas ha skillnader i förbrukningen delas tillgången upp på dessa delar. För respektive del beaktas väsentliga restvärden.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkter resultatavräknas linjärt över den kalendariska perioden

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	100 år
Fasad	50 år
Tak	40 år
Fönster	50 år
Vatten och avlopp	50 år
Ventilation	30 år
Värme	60 år
El	50 år
Hiss	40 år
Inre ytskikt (golv, väggar, innertak)	25 år
Inom bostadsrätt (kök, badrum m.m.)	25 år

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	491 775	9 692
Uppvärmning	0	1 356
Öres- och kronutjämning	-1	-1
	491 775	11 047

2

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	15 205	3 750
Fastighetsskötsel extradeb.	0	1 875
Elavgifter	4 118	0
Uppvärmning	14 623	0
Vatten	22 945	0
Sophämtning	4 471	0
Fastighetsförsäkring	8 883	0
Byggprojektets fastighetskostnader	42 461	84 726
	112 706	90 351

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Arvode ekonomisk förvaltning	25 083	6 094
Extradeb. ekonomiskförvaltning	4 002	3 875
Bankkostnader	2 547	0
Byggprojektets övriga externa kostnader	83 595	48 756
	115 227	58 545

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 008 024	45 144 185
Inköp	5 428 471	6 863 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 436 495	52 008 024
Ingående avskrivningar	-60 502	0
Årets avskrivningar	-371 445	-60 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-431 947	-60 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-431 947	-60 502
Utgående redovisat värde	56 032 029	51 947 522
Bokfört värde byggnader	23 768 913	18 711 887
Bokfört värde mark	32 263 116	33 235 635
	56 032 029	51 947 522

✓

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald ekonomisk förvaltning	6 271	6 990
Förutbetald försäkring	2 346	0
Byggprojektets förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	20 476
	8 617	27 466

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,46	3 mån	2 385 180	2 430 000
Swedbank Hypotek	1,46	3 mån	2 430 000	2 430 000
Swedbank Hypotek	1,46	3 mån	2 430 000	2 430 000
			7 245 180	7 290 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 021 000 kr

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	9 040 000	9 040 000
	9 040 000	9 040 000

2

Not 8 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda intäkter	0	5 433
Upplupna räntekostnader	880	0
Övriga upplupna kostnader	142 162	0
Byggprojektets upplupna räntekostnader	0	795 818
	143 042	801 125

2

Stockholm den 12/6 2019



Malin Ekwall
Ledamot



Therese Nettelbjer
Ledamot



Johan Hagelqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/6 2019



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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 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 att 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. 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.
- 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.

2

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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 *Revisorers 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 betryggande sätt.

Revisorers 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
- 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 20/6 2019


Jonas Svensson
Auktoriserad revisor