

Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Brohuset i Liljeholmen

Org.nr 769629-6495

Styrelsen för Brohuset i Liljeholmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 27 oktober 2016 förvärvat fastigheten Vinpressen 1 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 31 oktober 2017.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av ett flerbostadshus i nio och 16 våningar med totalt 162 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 12 494 m². Föreningen kommer att disponera 111 parkeringsplatser i bergrumsgarage.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas ett styrelserum för styrelsens arbete samt även cykel-, barnvagns-, städ-, fastighets- och rullstolsförråd.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet officialservitut avseende allmän körtrafik, gång- och cykeltrafik, kajanläggning och belysning.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkte bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkte bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

67

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2018. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 50 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, takskottning, fönsterputs terrasser, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 72 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2020.

Parkerings förvaltning

Föreningen har tecknat nyttjanderättsavtal med JM AB om förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller från och med 1 januari 2018 och sträcker sig till den 31 december 2037.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 3 november 2016. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles den 29 september 2015 samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 4 november 2016

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca 693 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 79 306 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 600 000 000 kr per den 31 december 2017, varav utnyttjad del är 593 818 171 kr, och avser att teckna avtal med Handelsbanken avseende långfristig lån som beräknas för föreningens fastighet.

ma

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	1 122 330 000	Insatser	587 190 000
Likviditetsreserv	20 000	Upplåtelseavgifter	403 660 000
		Lån	<u>131 500 000</u>
	<u>1 122 350 000</u>		1 122 350 000

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 31 december 2018.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under hösten 2018.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under kvartal 1 2018. Vid årets slut var 139 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal för vilka förskott har inbetalats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	119
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	123

Styrelsen har beslutat att ordinarie föreningsstämma kommer att hållas under maj 2018.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 mars 2017 haft följande sammansättning:

Göran Olsson	Ledamot	1)	Ordförande
Lennart Wirén	Ledamot	1)	
Ann-Charlott Eriksson Skyttmo	Ledamot	1)	
Eva Bondelid Ager	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit fyra (två) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring samt en rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson	

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant
------------------------------------	-----------

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 april 2017.



Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>
	Förskott och
	Inbetalda
	insatser
Belopp vid årets	
ingång	11 680 000
Ökning av medlemsinsatser	2 220 000
Belopp vid årets	
utgång	13 900 000

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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

BN

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter		0	0
Rörelsens kostnader		0	0
Rörelseresultat		0	0
Årets resultat		0	0

RS

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning

2

605 000 000

410 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

605 000 000

410 000 000

Summa anläggningstillgångar

605 000 000

410 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3

1 122 938

708 045

Summa kortfristiga fordringar

1 122 938

708 045

Kassa och bank

Kassa och bank

1 595 233

617 075

Summa kassa och bank

1 595 233

617 075

Summa omsättningstillgångar

2 718 171

1 325 120

SUMMA TILLGÅNGAR

607 718 171

411 325 120

00

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	13 900 000	11 680 000
Summa bundet eget kapital	13 900 000	11 680 000
Summa eget kapital	13 900 000	11 680 000
Långfristiga skulder		
Byggnadskreditiv	593 818 171	399 645 120
Summa långfristiga skulder	593 818 171	399 645 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	607 718 171	411 325 120

17

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

Not 2	Pågående nyanläggning	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	410 000 000	0
	Inköp	195 000 000	410 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	605 000 000	410 000 000
	Utgående redovisat värde	605 000 000	410 000 000
Not 3	Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
	Fordran Entreprenör	1 122 938	708 045
	Summa övriga fordringar	1 122 938	708 045
Not 4	Byggnadskreditiv	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	600 000 000	600 000 000
	Varav nyttjad del	593 818 171	399 645 120

12

NOTER

Not 5 Ställda säkerheter

2017-12-31

2016-12-31


Fastighetsinteckningar

131 500 000

Inga

Stockholm den
Brf Brohuset i Liljeholmen



Göran Olsson
Ordförande


Lennart Wirén
Ledamot


Ann-Charlott Eriksson Skyttmo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brohuset i Liljeholmen, org.nr 769629-6495

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brohuset i Liljeholmen för år 2017.

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 2017 och 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 revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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. 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 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brohuset i Liljeholmen för år 2017.

Föreningen har inget resultat att disponera.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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

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

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

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.

82



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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.

Stockholm den 14 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Per Andersson".

Per Andersson
Auktoriserad revisor