

Årsredovisning för
Brf Hagaterrassen 1
769631-5055

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hagaterrassen 1 med säte i Stockholm, 769631-5055 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-01-15.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2017-11-07.

Ekonomisk plan undertecknades 2017-12-15 och är inskickad för registrering 2017-12-29.

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-30.

Styrelsens sammansättning

Richard Nyberg	Ordförande
Andreas Sundberg	Styrelseledamot
Bo Wolwan	Styrelseledamot

Styrelsemöten

Förutom ett konstituerande styrelsemöte har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits.

Revisorer

Ordinarie revisor Johannes Aasa, Borevision i Sverige AB

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har 2016-11-01 förvärvat samtliga andelar i fyra ekonomiska föreningar. De ekonomiska föreningarna var vid förvärvet innehavare av fastigheterna Enzymet 1, 2, 3, och 4 i Stockholms kommun. Efter köpet av andelarna genomfördes verksamhetsöverlåtelse varvid de ekonomiska föreningarna överlät hela sin verksamhet till Brf Hagaterrassen 1. Tre st av de ekonomiska föreningarna har sålts ut för likvidation och den fjärde är på gång att likvideras. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheterna Enzymet 1, 2, 3, och 4 i Stockholms kommun.

Vid verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för andelarna ned från 278 111 000 kr till 31 000 kronor 2016 och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. 2017 skrevs värdet ner med 9 910 904 kr och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp i o m att nya överenskommelser om fastställande av köpeskilling för andelarna skrevs under i dec 2017. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

Fastigheterna Enzymet 1, 3 och 4 har reglerats in i Enzymet 2 den 2017-07-06.

A-S JP

Försäkring

Föreningens fastighet kommer att omfattas av Veidekkes företagsförsäkring före och under byggtiden.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Veidekke Bostad AB före och under byggtiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnation av bostadshus på fastigheterna har pågått under året och färdigställande beräknas ske i etapper fr.o.m. kvartal 2, 2018 t.o.m. kvartal 1, 2019.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 3 stycken medlemmar. Inga lägen heter har överlåtits under verksamhetsåret.

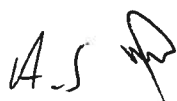
Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	Belopp i kr 2013-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-	-	-
Balansomslutning	1 399 237 250	984 399 590	-	-	-
Soliditet %	-	-	-	-	-

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Inget resultat finns att besluta om

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-15- 2016-12-31</i>
Rörelsens kostnader	5	_____	_____
Rörelseresultat		-	-
Resultat från finansiella poster		_____	_____
Resultat från andelar i dotterbolag	6	-	-
Resultat efter finansiella poster		-	-
Resultat före skatt		_____	_____
Resultat före skatt		-	-
Årets resultat		_____	_____
Årets resultat		-	-

A-5 up

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	826 852 594	816 941 690
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	538 804 917	163 000 000
		<u>1 365 657 511</u>	<u>979 941 690</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 365 657 511</u>	<u>979 941 690</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	33 485 208	2 366 156
		<u>33 485 208</u>	<u>2 366 156</u>
<i>Kassa och bank</i>		94 531	2 091 744
Summa omsättningstillgångar		<u>33 579 739</u>	<u>4 457 900</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 399 237 250</u>	<u>984 399 590</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<i>Eget kapital</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 199 822 498	754 022 498
		<u>1 199 822 498</u>	<u>754 022 498</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder	11	18 900 000	15 400 034
Övriga kortfristiga skulder		180 514 752	214 977 058
		<u>199 414 752</u>	<u>230 377 092</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 399 237 250</u>	<u>984 399 590</u>

A.S. P

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastighetsförvärvet är redovisat enligt RedU9.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt


Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatteskuld

Vid verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för andelarna ned från 278 111 000 kr till 31 000 kronor 2016 och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. 2017 skrevs värdet ner med 9 910 904 kr och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp i o m att nya överenskommelser om fastställande av köpeskilling för andelarna skrevs under i dec 2017. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

U.S. 

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Mall komponentavskrivning flerbostadshus:

Komponent	Andel i % av bokfört byggnadsvärde	Avskrivningstid i år	Avskrivning i % år 1
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	25	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	8	50	0,16
Yttertak	4	50	0,08
Restpost*	10	120	0,08
Summa	100	92	1,39

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Not 3 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Inteckningar i fastighet	264 000 000	-
Eventalförpliktelser	-	-

A.S.P.

Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byggnationens färdigställande beräknas ske i etapper fr.o.m. kvartal 2, 2018 t.o.m. kvartal 1, 2019. Lägenheterna börjar upplåtas i januari 2018.

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda

Not 6 Resultat från andelar i dotterbolag

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-15- 2016-12-31
Värdeöverföring från dotterbolag, redU9	9 910 904	278 080 000
Nedskrivning av aktier i dotterbolag, redU9	-9 910 904	-278 080 000
Summa	-	-

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	816 941 690	
-Nyanskaffningar		538 861 690
-Värdeöverföring andelar	9 910 904	278 080 000
Vid årets slut	826 852 594	816 941 690
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	826 852 594	816 941 690
Varav mark	826 852 594	816 941 690
Taxeringsvärde Enzymet 1	52 160 000	52 160 000
Taxeringsvärde Enzymet 2	74 350 000	52 160 000
Taxeringsvärde Enzymet 3	52 160 000	52 160 000
Taxeringsvärde Enzymet 4	52 160 000	52 160 000

A. J. P

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	163 000 000	
Investeringar	375 804 917	163 000 000
Redovisat värde vid årets slut	538 804 917	163 000 000

Not 9 Kortfristiga fordringar


	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Driftavräkning mot Veidekke Bostad AB	109 815	48 562
Betalda utlägg som ingår i entreprenaden, Veidekke Bostad AB	33 344 393	2 286 594
Insatskapital i ekonomiska föreningar	31 000	31 000
Summa:	33 485 208	2 366 156

Not 10 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut, byggnadskreditiv Swedbank	1 199 822 498	754 022 498

Not 11 Kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Förskott från kunder	18 900 000	15 400 034
Skuld till Veidekke Bostad AB	17 544 664	1 000 000
Skuld till Lansalund Holding	1 015 498	64 820 412
Skuld till Sornia Holding	75 768 823	74 578 323
Skuld till Pavo Holding	75 768 823	74 578 323
Skuld till Bällsta Projektfinans AB	9 910 904	
Skuld fastighetsskatt	506 040	
Summa:	199 414 752	230 377 092

A.S. 

Underskrifter

Stockholm 2018-01-10



Richard Nyberg
Styrelseordförande



Andreas Sundberg
Styrelseledamot



Bo Wolwan
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-01-12



Revisor
BoRevision i Sverige AB

Niclas Wärenfeldt

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hagaterrassen 1, org.nr. 769631-5055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagaterrassen 1 för år 2017.

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 revisions sed 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 de 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

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 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 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 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. 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 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hagaterrassen 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Övriga upplysningar

Av stämman vald revisor kan inte fullgöra sitt uppdrag och undertecknad har trätt i dennes ställe.

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:

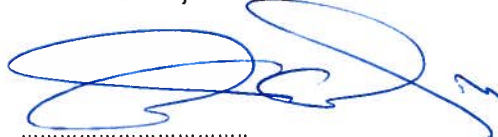
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 överträdelse 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.

Stockholm den 12 januari 2018



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB