allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF Livet i Lillån 1

769629-7873

RÄKENSKAPSÅRET

2017

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Livet i Lillån 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (kr) om inget annat anges.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse och upplåta bostadslägenhter utan tidsbegränsning.
Föreningen har sitt säte i Örebro.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid årets ingång var 11 stycken. Under året har 15 stycken medlemmar inkommit. Några utträden har inte skett. Vid årets utgång har föreningen 26 stycken medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret avyttrat det helägda dotterbolaget Livet i Lillån 1 AB, org.nr 559009-1533 , med säte i Nacka.

Under räkenskapsåret har föreningens fastighet blivit färdigställd och inflyttning till bostäder har skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2017**	**2016**	**2015** (10 mån)
Årsavgifter och hyror	334	0	0
Resultat efter finansiella poster	-156	-1	-23
Soliditet (%)	47	2	92

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	550 000	0	-23 573	**526 427**
Ökning av insatskapital	39 382 880			**39 382 880**
Disposition av föregående års resultat:		-23 573	23 573	**0**
Årets resultat			-155 753	**-155 753**
Belopp vid årets utgång	**39 932 880**	**-23 573**	**-155 753**	**39 753 554**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-23 573
årets förlust	-155 753
	-179 326
behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	19 496
i ny räkning överföres	-198 822
	-179 326

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		333 520	0
		333 520	**0**
Rörelsens kostnader	2		
Driftskostnader		-27 730	0
Övriga kostnader		-86 252	-11 737
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-282 681	0
		-396 663	**-11 737**
Rörelseresultat		**-63 143**	**-11 737**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-11 500	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	11 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 110	0
		-92 610	**11 013**
Resultat efter finansiella poster		**-155 753**	**-724**
Årets resultat		**-155 753**	**-724**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	72 040 976	7 717 912
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	16 681 189
		72 040 976	**24 399 101**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	0	50 000
		0	**50 000**
Summa anläggningstillgångar		**72 040 976**	**24 449 101**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 325	0
Övriga fordringar		0	691 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 156	14 629
		90 481	**706 017**
Kassa och bank		12 614 391	3 617
Summa omsättningstillgångar		**12 704 872**	**709 634**
SUMMA TILLGÅNGAR		**84 745 848**	**25 158 735**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 932 880	550 000
		39 932 880	**550 000**
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-23 573	-22 849
Årets resultat		-155 753	-724
		-179 326	**-23 573**
Summa eget kapital		**39 753 554**	**526 427**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		27 720 000	0
Summa långfristiga skulder		**27 720 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		280 000	0
Leverantörsskulder		355 963	229 441
Övriga skulder		16 443 519	24 354 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		192 812	48 042
Summa kortfristiga skulder		**17 272 294**	**24 632 308**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**84 745 848**	**25 158 735**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Årsavgifter och hyror redovisas i den period hyran avses.

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde när tillgången tas i bruk. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar
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.

Grundläggning	100
Stomme	100
Ytterväggar	50
Innerväggar	50
Yttertak	40
Fönster	50
Installationer	40

Låneutgifter
De låneutgifter som uppkommer då föreningen lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (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.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har ej haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 3 Byggnad och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 717 913	0
Inköp	0	7 717 913
Omklassificeringar	64 605 744	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**72 323 657**	**7 717 913**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-282 681	
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-282 681**	**0**
Utgående redovisat värde	**72 040 976**	**7 717 913**
Bokfört värde mark	7 717 913	7 717 913
	7 717 913	**7 717 913**

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 681 189	24 163
Inköp	47 924 555	16 657 026
Omklassificeringar	-64 605 744	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**16 681 189**
Utgående redovisat värde	**0**	**16 681 189**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 960 000	0
Inköp	0	6 960 000
Försäljningar/utrangeringar	-6 960 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**6 960 000**
Ingående nedskrivningar	-6 910 000	0
Återförda nedskrivningar	6 910 000	
Årets nedskrivningar enligt Redu9		-6 910 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**-6 910 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**50 000**

Not 6 Långfristiga skulder

AV föreningens långfristiga skulder förfaller 26 600 tkr (0tkr) till betalning 5 år efter balansdagen.

Not 7 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	28 830 000	0
	28 830 000	**0**

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har ej förekommit.

Örebro 11 / 6 2018

Therese Atte

Annika Hagman

Sissi Hilmersson

Min revisionsberättelse har lämnats 11 / 6 2018

Eva Yng
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Livet i Lillån 1
Org.nr. 769629-7873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Livet i Lillån 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.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 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. 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 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 Livet i Lillån 1 för år 2017 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 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 11/6 2018

Eva Yng

Auktoriserad revisor