allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Söderängarna i Örebro

769629-4177

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Söderängarna i Örebro, 769629-4177, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen
Bostadsrättsföreningen bildades 2015-01-07 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2015-01-19, föreningens stadgar registrerades 2015-01-19. Nytt registreringsbevis utfärdades 2016-12-05. Intygad ekonomisk plan undertecknades av den byggande styrelsen 2016-11-03.

Föreningen har sitt säte i Örebro län, Örebro kommun.

Fastigheten
Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheten Örebro Kamomillen 1 som föreningen förvärvade 2015-11-17. Fastigheten består av 1 byggnad med 59 bostadslägenheter, 1 st lokal samt garage. Total BOA 3923 m^2. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2015-11-17. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram till 2018-03-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer
Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2017-01-01 - 2017-12-31:

Rune Söderberg	Ordförande	2017-01-01 - 2017-06-13
Lars Sannö	Ledamot	2017-01-01 - 2017-06-13
Lars-Olov Bogren	Ledamot	2017-01-01 - 2017-06-13
Johnny Andersson	Suppleant	2017-01-01 - 2017-06-13
Krister Nilsson	Suppleant	2017-01-01 - 2017-06-13
Lars Sigmundsson	Suppleant	2017-01-01 - 2017-06-13
Jürgen Degner	Ledamot	2017-06-13 - 2017-12-31
Jens Arvidsson	Ledamot	2017-06-13 - 2017-12-31
Frida Sunesson	Ledamot	2017-06-13 - 2017-12-31
Joseph Danielsson	Ledamot	2017-06-13 - 2017-12-31
Barbro Löfström	Suppleant	2017-06-13 - 2017-12-31
Olivia Borglund Hjalmarsson	Suppleant	2017-06-13 - 2017-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledarmötena, alternativt av en av ledamöterna i föreningen med en av suppleanterna.

Styrelsen har under 2017 haft 11 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2017-06-13.

Under räkenskapsåret 2017 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årets utgång 83 medlemmar. Under året har 19 bostadslägenheter överlåtits, 26 medlemmar har utträtt och 109medlemmar har beviljats medlemskap.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga övriga väsentliga händelser har ägt rum under året.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2017	*2016*	*2015*
Nettoomsättning	1 967 672	-	-
Balansomslutning	150 807 102	137 304 914	39 458 290
Resultat efter finansiella poster	276 554	-	-
Soliditet, %	63	-	-

Förändringar i eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat-resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början				-	-
Disposition enl årsstämmobeslut				-	-
Förändring insatser	70 614 000	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	24 256 000	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	276 554
Vid årets slut	**70 614 000**	**24 256 000**	**-**	**-**	**276 554**

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande finns inga disponibla medel:	
Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	276 554
Att disponera	**276 554**

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	79 900
Balans i ny räkning	196 654
Att disponera i ny räkning	**276 554**

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2017-04-30.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	1 967 672	-
Summa rörelseintäkter		1 967 672	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*2*	-560 537	-
Personalkostnader	*3*	-58 870	-
Avskrivningar	*4*	-684 496	-
Summa rörelsekostnader		-1 303 903	-
Rörelseresultat		663 769	-
Finansiella poster			
Räntekostnader		-387 215	-
Summa finansiella poster		-387 215	-
Resultat efter finansiella poster		276 554	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		276 554	-
Årets resultat		276 554	-

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	149 275 504	135 791 406
Summa materiella anläggningstillgångar		149 275 504	135 791 406
Summa anläggningstillgångar		149 275 504	135 791 406
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*5*	479 200	415 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*6*	41 340	-
Summa kortfristiga fordringar		520 540	415 121
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 011 058	1 098 387
Summa kassa och bank		1 011 058	1 098 387
Summa omsättningstillgångar		1 531 598	1 513 508
SUMMA TILLGÅNGAR		150 807 102	137 304 914

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		70 614 000	-
Upplåtelseavgifter		24 256 000	-
Summa bundet eget kapital		94 870 000	-
Fritt eget kapital			
Årets resultat		276 554	-
Summa fritt eget kapital		276 554	-
Summa eget kapital		95 146 554	-
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	54 924 724	-
Summa långfristiga skulder		54 924 724	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	110 184	127 153 932
Leverantörsskulder		123 998	7 105 500
Övriga skulder	8	173 614	3 021 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	328 028	23 582
Summa kortfristiga skulder		735 824	137 304 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 807 102	137 304 914

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond
Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Byggnad	120

Intäkter
Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt
Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition
Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

allabrf.se

Not 1 Intäkternas fördelning

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Årsavgifter	1 648 747	-
Debiterad el	41 135	-
Debiterat vatten	15 232	-
Lokalhyror	38 400	-
P-plats	17 040	-
Garage	173 200	-
Övrigt	33 918	-
Summa	**1 967 672**	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2017-04-30.

Not 2 Driftskostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Fastighetsskötsel	53 333	-
Extern tillsyn och besiktning	14 770	-
Hiss	19 640	-
Ventilation	7 218	-
El	137 854	-
Värme	85 055	-
Vatten och avlopp	8 004	-
Sophämtning	21 583	-
Triple-Play	117 918	-
Vinterunderhåll	8 090	-
Övriga driftskostnader	11 286	-
Övrig fastighetsförvaltning	12 667	-
Lås och nycklar	1 000	-
Revisionsarvode	12 500	-
Konsultkostnader	6 450	-
Ekonomisk förvaltning	39 333	-
Bankkostnader	1 061	-
Övriga ext. kostnader	2 775	-
Summa	**560 537**	-

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2017-04-30.

Not 3 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Arvoden och andra ersättningar:	44 795	-
Sociala avgifter	14 075	
Summa	**58 870**	-

Peab Bostad AB står för den externa styrelsens arvode. Beloppet bokförs som en fordran på Peab Bostad AB och regleras successivt vid slutregleringar mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad AB.

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	135 791 406	37 665 000
-Nyanskaffningar	14 168 594	98 126 406
	149 960 000	135 791 406
-Årets avskrivning enligt plan	-684 496	-
Redovisat värde vid årets slut	**149 275 504**	**135 791 406**
Varav byggnader	122 525 504	109 041 406
Varav mark	26 750 000	26 750 000
Summa	**149 275 504**	**135 791 406**

Fastighetsbeteckning Örebro Kamomillen 1
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 17 870 000kr

Taxeringsvärde byggnader	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark	11 670 000	11 670 000
Summa	**17 870 000**	**17 870 000**

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 149 960 000kr

Not 5 Övriga fordringar

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fordran Peab Bostad AB	386 573	402 075
Skattekonto	60	-
Fordran hos leverantörer	92 567	-
Övriga fordringar	-	13 046
Summa	**479 200**	**415 121**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Bostadsrätterna	1 120	-
Egeryds Fastighetsförvaltning	40 220	-
	41 340	**-**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	*Villkorsdag*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
Handelsbanken		Byggnadskreditiv	-	127 153 932
Stadshypotek	1,050	2020-04-30	18 344 969	-
Stadshypotek	1,290	2022-04-30	18 344 969	-
Stadshypotek	1,050	2018-04-30	18 344 970	-
Summa			**55 034 908**	**127 153 932**

Under 2018 kommer föreningens lån att amorteras med 110 184 kr.

allabrf.se

Not 8 Övriga skulder

	2017-12-31	*2016-12-31*
Bokningsavgifter	-	2 950 000
Fastighetsskatt	143 800	71 900
Personalskatt	13 439	-
Sociala avgifter	14 075	-
Momsskuld	2 300	-
Summa	**173 614**	**3 021 900**

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Förutbetalda årsavgifter	190 310	-
Revisionsarvode	18 750	14 250
Förutbetalda avgifter	-	2 720
El	25 417	-
Värme	41 726	-
Upplupna räntekostnader	51 825	-
Övrigt	-	6 612
Summa	**328 028**	**23 582**

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetsinteckningar	55 090 000	55 090 000

Eventualförpliktelser

	2017-12-31	*2016-12-31*
Eventualförpliktelser	inga	inga

Underskrifter

Örebro 2018 - 04 - 13

Jürgen Degner

Jens Arvidsson

Frida Sunesson

Joseph Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04-23
Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Söderängarna i Örebro, org.nr 769629-4177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderängarna i Örebro för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 av 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 av Brf Söderängarna i Örebro för år 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 bostadsrättslagen.

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 och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 april 2018

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited