

Årsredovisning för
Brf Bruksgården 1
769633-6861

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Noter | 7-9 |
| Underskrifter | 9 |

BR JF
TJ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bruksgården 1, 769633-6861, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektet blev försenat så medlemmarna tillträdde lägenheterna under sista delen av November och då var projektet ännu inte färdigställt.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen samt dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 11 januari 2017 och har sitt säte i Katrineholms Kommun. Föreningens ekonomiska plan registrerades 27 november 2018 hos Bolagsverket och den 17 mars 2017 förvärvades fastigheten Bruksgården 14:11. Förvärvet skedde genom bolaget Cervos Förvaltning 1 AB (559036-9350).

Administration av lägenhetsförteckning, samt avisering av månadsavgifter och löpande redovisning har under året skötts av Categoria AB. Den interna kassaförvaltningen har handhåfts av Victor Håkansson. Vid årets utgång var medlemsantalet 28 stycken fördelat på 23 stycken lägenheter.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Länsförsäkringar Södermanland. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför kommer styrelsen årligen upprätta en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

WJ JF
*J

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Funktion |
|---------------------------|------------|
| Ulrik Unenge | Ordförande |
| Serina Persson | Ledamot |
| Madeleine Schmitz Richter | Ledamot |

| Revisor | Funktion |
|---------|----------|
| PwC | |

Michael Hertin Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter var för sig.

Fastighetsuppgifter

Fastighetens byggnadsår är 1786 samt värdeår är 1929 och består av 3 stycken huskroppar samt 2 stycken carportslängor med 23 bilplatser.

Fastighetsbeteckning: Katrineholm Eriksberg 14:11
Adressen: Bruksgården, Forssjö i Katrineholm.

| | |
|----------------|-------------------|
| Taxeringsvärde | 11 307 000 |
| Varav byggnad | 10 400 000 |
| Varav mark | 907 000 |

Lägenhetsfördelning

| Storlek | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 8 |
| 3 rum och kök | 14 |
| 4 rum och kök | 1 |

Förråd vid carport 23

Total boyta: 1814 kvm
Antal lokaler: Friliggande tvättstuga är under avstyckning.
Fastighetens areal: Nuvarande area ca 13 016 kvm, efter avstyckning ca 12 200 kvm

WBJF
B

Flerårsöversikt

| | 2018 | Belopp i kr 2017 |
|-----------------------------------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning | 105 663 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -8 851 | -97 452 |
| Soliditet, % | 60 | 0 |

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Fond underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början | 432 000 | | 97 452 | -97 452 |
| Inbetalda insatser | 31 568 000 | | | |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | -97 452 | 97 452 |
| Årets resultat | | | | -8 851 |
| Vid årets slut | 32 000 000 | | 0 | -8 851 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|-------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| årets resultat | -8 851 |
| Totalt | -8 851 |
| disponeras för | |
| Underhållsfond | 73 500 |
| balanseras i ny räkning | -82 351 |
| Summa | -8 851 |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

MS JK
F

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 105 663 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | <u>105 663</u> | <u>0</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 4 | -50 776 | -89 609 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 3 | -34 005 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-84 781</u> | <u>-89 609</u> |
| Rörelseresultat | | <u>20 882</u> | <u>-89 609</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -29 733 | -7 843 |
| Summa finansiella poster | | <u>-29 733</u> | <u>-7 843</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-8 851</u> | <u>-97 452</u> |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | <u>-8 851</u> | <u>-97 452</u> |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | <u>-8 851</u> | <u>-97 452</u> |

WS JA
IF

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 51 965 995 | 4 211 980 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | 0 | 7 380 951 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 51 965 995 | 11 592 931 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 6 | 50 000 | 10 405 261 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 50 000 | 10 405 261 |
| Summa anläggningstillgångar | | 52 015 995 | 21 998 192 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 306 490 | 0 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 0 | -10 660 105 |
| Övriga fordringar | | 167 136 | 2 000 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 8 369 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 481 995 | -10 658 105 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 600 315 | 2 326 022 |
| Summa kassa och bank | | 600 315 | 2 326 022 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 082 310 | -8 332 083 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 53 098 305 | 13 666 109 |

MS JF
JF

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 32 000 000 | 432 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 32 000 000 | 432 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Årets resultat | | -8 851 | -97 452 |
| Summa fritt eget kapital | | -8 851 | -97 452 |
| Summa eget kapital | | 31 991 149 | 334 548 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 19 800 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 19 800 000 | 0 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 200 000 | 2 900 000 |
| Leverantörsskulder | | 364 577 | 0 |
| Övriga skulder | | 77 113 | 10 431 561 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 665 466 | 0 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 307 156 | 13 331 561 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 53 098 305 | 13 666 109 |

WAS JF
K

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|---|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: -Byggnader | 100 |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

| | <i>2018</i> | <i>2017</i> |
|----------------|----------------|-------------|
| Månadsavgifter | 105 663 | 0 |
| Summa | 105 663 | 0 |

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> |
|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Byggnader och mark | 34 005 | 0 |
| Summa | 34 005 | 0 |

25
VBJF

Not 4 Övriga rörelsekostnader

| | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|----------------------|---------------------------|
| Ei | 20 298 |
| Värme | 28 804 |
| Fastighetsförsäkring | 1 674 |
| Summa | 50 776 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 4 211 980 | |
| -Nyanskaffningar | 47 788 020 | 4 211 980 |
| | <u>52 000 000</u> | <u>4 211 980</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Årets avskrivning enligt plan | -34 005 | 0 |
| | <u>-34 005</u> | <u>0</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 51 965 995 | 4 211 980 |

Not 6 Andelar i koncernföretag

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 10 405 261 | |
| -Förvärv | | 10 405 261 |
| -Omklassificeringar | -10 355 261 | |
| Redovisat värde vid årets slut | 50 000 | 10 405 261 |

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Löptid | Ränta | 2018-12-31 |
|--|---------|-------|-------------------|
| Sparbanken Eken AB | Rörligt | 4,46 | 2 900 000 |
| Sparbanken Eken AB | 3 år | 1,55 | 8 550 000 |
| Sparbanken Eken AB | 5 år | 1,55 | 8 550 000 |
| Varav kortfristig del 1 år | | | -200 000 |
| Kvarstående långfristig del | | | 19 800 000 |
| Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen | | | -800 000 |
| Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | | | 19 000 000 |

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 23 600 000 | Inga |

KB JC
TR

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De tre osålda lägenheterna som Cervos köpte vid tillträde i November 2018 såldes till nya medlemmar såldes i början på det nya räkenskapsåret.

Projektet färdigställdes i huvudsak under nästkommande räkenskapsår men det finns besiktningpunkter och annat att åtgärda innan godkänd leverans

Underskrifter

Katrineholm 2020-05-20



Madeleine Barlow
Ordförande



Jonatan Fajjersson
Ledamot



Fredrik Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-20



Michael Hertin
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bruksgården, org.nr 769633-6861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bruksgården för år 2018

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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. 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 Brf Bruksgården för år 2018 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 tryggt 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 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 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 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 bostadsrättslagen.

Örebro den 20 maj 2020



Michael Hertin
Auktoriserad revisor