

Brf Toroträdgården
Org nr 769631-4199

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Brf Toroträdgården får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat 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 Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 27 januari 2017 förvärvat fastigheten Kvarngärdet 1:34 i Uppsala kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av ett flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 72 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 368 m². Föreningen kommer att disponera över 54 parkeringsplatser varav 54 i garage.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Kvarngärdet 68:1 (Brf Torsträdgården 2) och Kvarngärdet 68:2 (Brf Torsträdgården 3). Gemensamhetsanläggning omfattar anordning för avledning av dagvatten, förgårdsmark, köryta, gård, cykelverkstad, garage med tillhörande tekniska anläggningar, cykelparkering och belysning samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Från tillträdesdagen till övertagandet av gemensamhetsanläggningen betalar föreningen ett arvode om 90 000 kr inkl moms per år för sin del av kostnaderna för drift, underhåll och administration av anläggningen, i enlighet med Köpekontrakt paragraf sju, Gemensamhetsanläggning.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet kommer det att upplåtas servitut avseende kallvattenledning samt mätare. Föreningens fastighet belastas av markupplåtelseavtal avseende elektrisk starkströmsanläggning.

Föreningens skattemässiga status

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

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämförs 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.

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 direkt 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 30 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, trappstädning, hisservice och hissbesiktning. Avtalet gäller till närmast följande månadskiftet två år efter godkänd slutbesiktning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex 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 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 3 februari 2017. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 6 februari 2017.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 684 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 42 526 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 200 000 000 kr per den 31 december 2017, varav utnyttjad del är 172 568 421 kr, och avser att teckna avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	303 400 000	Insatser	136 972 000
		Upplåtelseavgifter	91 306 000
		Lån	75 122 000
	303 400 000		303 400 000

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 oktober 2018.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades beräknas påbörjas under maj 2018. Vid årets slut var 57 bostadsrätter upplåtna.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	59
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	61

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 januari 2017 haft följande sammansättning:

Lars-Erik Örde	Ledamot	1)	Ordförande
Curt Stener	Ledamot	1)	
Ulf Åstrand	Ledamot	1)	
Per Walegren	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 17 augusti 2017 haft följande sammansättning:

Lars-Erik Örde	Ledamot	1)	Ordförande
Per Walegren	Ledamot	1)	
Per-Åke Noaksson	Ledamot	1)	
Lars-Eric Wilson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Vid föreningsstämman avgick Curt Stener och Ulf Åstrand ur styrelsen.

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

Styrelsen har hållit tre (två) st protokollförda sammanträden. Under året har en (ingen) extra föreningsstämma hållits, där ny styrelse valdes samt beslut om nya stadgar antogs enhälligt.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring samt rättskydds-försäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Anders Linné	

Deloitte AB	Suppleant
-------------	-----------

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 september 2017.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u> Förskott och Inbetalda insatser
Belopp vid årets ingång	0
<u>Ökning av medlemsinsatser</u>	<u>13 014 350</u>
Belopp vid årets utgång	13 014 350

RESULTATDISPOSITION

Föreningens ekonomiska ställning

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.

Resultaträkning

	2017-01-01 -2017-12-31	2015-12-23 -2016-12-31
Rörelsens intäkter	0	0
Rörelsens kostnader	0	0
<i>Rörelseresultat</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Årets resultat</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar

2

182 200 000

0

Summa materiella anläggningstillgångar

182 200 000

0

Summa anläggningstillgångar

182 200 000

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3

1 208 421

0

Summa kortfristiga fordringar

1 208 421

0

Kassa och bank

Kassa och bank

2 174 350

0

Summa kassa och bank

2 174 350

0

Summa omsättningstillgångar

3 382 771

0

Summa tillgångar

185 582 771

0

Brf Torsträdgården
769631-4199

8(10)

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

13 014 350

0

Summa bundet eget kapital

13 014 350

0

Summa eget kapital

13 014 350

0

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

4

172 568 421

0

Summa långfristiga skulder

172 568 421

0

Summa eget kapital och skulder

185 582 771

0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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.

Uppllysningar till balansräkningen

Not 2 Pågående nyanläggningar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
- Inköp	182 200 000	0
Utgående anskaffningsvärden	182 200 000	0
Redovisat värde	<u>182 200 000</u>	<u>0</u>

Not 3 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fordran Entreprenör	1 208 421	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 208 421</u>	<u>0</u>

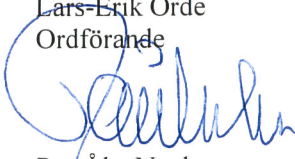
Not 4 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	75 122 000	0
Summa ställda säkerheter	75 122 000	0

Uppsala 2018 - 04 - 06

Brf Torsträdgården



Lars-Erik Ördé
Ordförande


Per-Åke Noaksson
Ledamot


Per Walegren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 12.

Deloitte AB


Anders Linné
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Torsträdgården
organisationsnummer 769631-4199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torsträdgården för räkenskapsåret 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. 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 Brf Torsträdgården för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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, eller

- 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Umeå den 12 april 2018

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor