

ÅRSREDOVISNING

2017-01-01 - 2017-12-31

för

Bostadsrättsföreningen Bageriet 3
769629-2791

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Bostadsrättsföreningen Bageriet 3
769629-2791

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BAGERIET 3

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Företaget är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 3 st. Tillkommande medlemmar under året var 180. Inga medlemmar har avgått under året. Vid räkenskapsårets slut fanns det 183 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2017-03-24

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-03-08

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 38:19 i Nacka kommun.

Föreningens fastighet består av ett bostadshus med totalt 127 bostadsrättslägenheter. Den totala bostadsytan är 8 483 kvm. Den totala markytan uppgår till 3 760 kvm. Adress är Tre Kronors väg 31-41. El- och underhållscentral finns i byggnaden.

Därtill finns ett nybyggt garage, beläget under gården mellan byggnaden på Fastigheten och grannbyggnaden (belägen på annan fastighet) i vilken Föreningen förfogar över 75 parkeringsplatser och 9 gästparkeringar.

Bostadsrättsföreningen Bageriet 3
769629-2791

Gemensamma anordningar/utrymmen

Gemensamma utrymmen i byggnaden består av soprum, cykelförråd samt barnvagns- och rullstolsrum.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Garantier

Oscar Properties Holding AB har lämnat garanti till Brf Bageriet 3, som innebär att bolaget garanterar att förvärva de bostadsrättslägenheter i Föreningens hus som ej blivit upplåtna 24 månader från den dag då den första bostadsrättslägenheten tillträds, på villkor enligt intygsgiven ekonomisk plan.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Viredo AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-12, och därmed påföljande styrelsekonstitution haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter:

Lars Björk
Anders Morast
Bo Leijon

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Daniel Boström, ordinarie
Nexia Revision Stockholm KB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Under året har föreningen förvärvat fastigheten Nacka Sicklaön 38:19 från sitt dotterbolag Riskvarnen AB.

I samband med förvärvet av fastigheten såldes dotterbolaget vidare för likvidation.

Under 2018 har bostadsrätterna i fastigheten börjat tillträdas. Per 2018-03-31 var 46% av bostadsrätterna tillträdna.

Bostadsrättsföreningen Bageriet 3
769629-2791

Flerårsöversikt

	2017	2016	2014/2015
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	21 902	-21 902	0
Soliditet	12,0%	8,8%	4,0%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv-fond	Balanserat/ årets resultat	Totalt eget kapital
Insatser vid årets ingång	15 900 000	0	-21 902	15 878 098
Förändring medlemsinsatser	53 772 500			53 772 500
Årets resultat			21 902	21 902
Utgående balans	69 672 500	0	0	69 672 500

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-21 902
Årets resultat	21 902
	<u>0</u>

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i kr där ej annat anges.

Bostadsrättsföreningen Bageriet 3
769629-2791

RESULTATRÄKNING	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga rörelseintäkter		431 777	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-409 875	-21 902
Summa rörelsekostnader		-409 875	-21 902
Rörelseresultat		21 902	-21 902
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	0
Resultat efter finansiella poster		21 902	-21 902
Resultat före skatt		21 902	-21 902
ÅRETS RESULTAT		21 902	-21 902

Bostadsrättsföreningen Bageriet 3
769629-2791

BALANSRÄKNING	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	444 847 728	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	127 369 048	0
Summa materiella anläggningstillgångar		572 216 776	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	0	164 926 238
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	164 926 238
Summa anläggningstillgångar		572 216 776	164 926 238
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		0	14 700 000
Övriga fordringar		8 095 519	0
Summa kortfristiga fordringar		8 095 519	14 700 000
Kassa och bank		563 240	1 193 098
Summa omsättningstillgångar		8 658 759	15 893 098
SUMMA TILLGÅNGAR		580 875 535	180 819 336

Bostadsrättsföreningen Bageriet 3
769629-2791

BALANSRÄKNING	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 672 500	15 900 000
Summa bundet eget kapital		69 672 500	15 900 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 902	0
Årets resultat		21 902	-21 902
Summa fritt eget kapital		0	-21 902
Summa eget kapital		69 672 500	15 878 098
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	331 299 172	0
Summa långfristiga skulder		331 299 172	0
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		179 860 585	164 926 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	43 278	15 000
Summa kortfristiga skulder		179 903 863	164 941 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		580 875 535	180 819 336

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Föreningens funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för föreningen. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. De redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt med tillägg för eventuella uppskrivningar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de innebär en ekonomisk fördel i framtiden. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Nedskrivningar

Redovisade värden för föreningens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns en indikation på nedskrivningsbehov. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för bestämningen av tillgångens återvinningsvärde när tillgången skrevs ned. En återföring av en tidigare nedskrivning görs endast i den omfattning så att det redovisade värdet inte överstiger det redovisade värdet som skulle ha redovisats om ingen nedskrivning skulle ha gjorts.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Om detta värde är lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna Resultat från andelar i koncernföretag.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bostadsrättsföreningen Bageriet 3
769629-2791

Not 1 Kritiska bedömningar och uppskattningar

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper måste styrelsen och företagsledningen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar om andra förutsättningar uppkommer. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för bolaget och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras är fastigheter och resultat från utveckling av bostadsrätter.

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisor

	2017	2016
Nexia Revision Stockholm KB revisionsuppdrag	19 875	21 610
Summa	19 875	21 610

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017	2016
Värdeöverföring från dotterbolag i samband med förvärv av fastighet	326 092 728	0
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-326 092 728	0
Summa	0	0

Föreningen förvärvade under 2016 samtliga andelar i Riskvarnen AB. Dotterbolaget var vid det tillfället ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 38:19. Föreningen förvärvade fastigheten Nacka Sicklaön 38:19 från det egna dotterbolaget till underpris vilket i enlighet med RED U 9 Bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastighet via aktiebolag, jämställs som en utdelning och därmed redovisas som en utdelningsintäkt motsvarande det verkliga värdet i föreningens resultaträkning. Efter utdelningen har föreningen skrivit ned värdet på aktierna i dotterbolag. Såväl utdelning som nedskrivning redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Nyanskaffningar	118 755 000	0
Värdeöverföring från dotterbolag	326 092 728	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 847 728	0
Utgående redovisat värde	444 847 728	0

OB

Bostadsrättsföreningen Bageriet 3
769629-2791

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Inköp	127 369 048	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 369 048	0
Utgående redovisat värde	127 369 048	0

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2015-12-31
Redovisat värde vid årets början	164 926 238	164 926 238
Tillkommande poster	161 206 490	0
Årets nedskrivningar	-326 092 728	0
Försäljning andelar i koncernföretag	-40 000	
Utgående redovisat värde	0	164 926 238

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Övriga skulder till kreditinstitut	331 299 172	0
Summa	331 299 172	0

Långgivare SBAB Bank AB. Beviljat byggnadskreditiv uppgår till 331 300 000 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	23 278	0
Övriga poster	20 000	15 000
Utgående redovisat värde	43 278	15 000

Not 9 Ställda Säkerheter och eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	140 000 000	0
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm den 14/5-2018

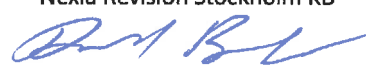

Anders Moräst


Bo Leijon


Lars Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 maj 2018

Nexia Revision Stockholm KB


Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bageriet 3
Org.nr. 769629-2791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 för år 2017.

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.

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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 för år 2017 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 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 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 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 17 maj 2018

Nexia Revision Stockholm



Daniel Boström

Auktoriserad revisor