

Årsredovisning för
Brf Rådhuset 3
769624-7811

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	7
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rådhuset 3, 769624-7811, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2012-04-30 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-05-15, föreningens stadgar registrerades 2012-05-15. Registreringsbevis och stadgar utfärdades och registrerades 2014-09-19. Registreringsbevis utfärdades och registrerades 2015-09-15. Nytt registreringsbevis och nya stadgar utfärdades och registrerades 2015-10-13. Senaste registreringsbeviset utfärdades 2016-12-02.

Fastigheten

Köpekontrakt för fastigheten tecknades 2015-10-21 och föreningen kommer ansöka om lagfart när köpebrev upprättats. Fastigheten består av en flerbostadshus med 18 bostadslägenheter samt 3 parkeringsplatser. Total BOA 1 231 m². Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2015-11-16. Peab Bostad AB har byggherreansvar under entreprenadtiden. Föreningen är ansvarsförsäkrad hos Folksam fram till 2017-06-01. Av bostadsrättsföreningens 18 lägenheter var 18 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2016-01-01 - 2016-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2016-01-01 - 2016-12-15
Sam Lindstedt	Ledamot	2016-01-01 - 2016-12-15
Kurt Stener	Ledamot	2016-01-01 - 2016-12-15
Christer Bentzer	Suppleant	2016-01-01 - 2016-12-15
Christer Boumer	Suppleant	2016-01-01 - 2016-12-15
Toni Lahdo	Ordförande	2016-12-15 - 2016-12-31
Anders Larsson	Ledamot	2016-12-15 - 2016-12-31
Cecilia Nyberg	Ledamot	2016-12-15 - 2016-12-31
Ann Söderberg	Suppleant	2016-12-15 - 2016-12-31
Gunilla Ståhl	Suppleant	2016-12-15 - 2016-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av Toni Lahdo, Anders Larsson eller Cecilia Nyberg, alternativt av en av Toni Lahdo, Anders Larsson eller Cecilia Nyberg i förening med Ann Söderberg eller Gunilla Ståhl. Styrelsen har under 2016 haft 6 protokollförda styrelsemöten varav 2 som var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2016-06-16. Extra föreningsstämma avseende stadgeändring och omval till styrelsen hölls 2016-11-24.

Under räkenskapsåret 2016 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 31 medlemmar varav 5 är medlemmar i den byggande styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	321 760	-	-	-
Balansomslutning	72 592 265	35 975 524	-	-
Resultat efter finansiella poster	-34 501	-	-	-
Soliditet, %	76	-	-	-

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Disposition enl stämman	-	-	-	-	-
Förändring insatser	54 310 000	-	-	-	-
Förändring uppl. avgifter	-	12 812 500	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-34 502
Belopp vid årets slut	54 310 000	12 812 500	-	-	-34 502

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-34 502
Att disponera	-34 502
Avsättning till yttre underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	-34 502
Att disponera i ny räkning	-34 502

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 2016-09-01.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	321 760	-
Summa rörelseintäkter		321 760	-
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftkostnader	2	-116 734	-
Avskrivningar	3	-167 097	-
Summa rörelsekostnader		-283 831	-
Rörelseresultat		37 929	-
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader		-72 430	-
Summa finansiella poster		-72 430	-
Resultat efter finansiella poster		-34 501	-
Resultat före skatt		-34 501	-
Årets resultat		-34 502	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	72 087 903	35 600 000
Summa materiella anläggningstillgångar		72 087 903	35 600 000
Summa anläggningstillgångar		72 087 903	35 600 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	4	192 029	55 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 019	-
Summa kortfristiga fordringar		206 048	55 524
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		298 314	320 000
Summa kassa och bank		298 314	320 000
Summa omsättningstillgångar		504 362	375 524
SUMMA TILLGÅNGAR		72 592 265	35 975 524

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 187 500	-
Upplåtelseavgifter		12 812 500	-
Summa bundet eget kapital		55 000 000	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-34 502	-
Summa fritt eget kapital		-34 502	-
Summa eget kapital		54 965 498	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	17 260 000	-
Summa långfristiga skulder		17 260 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		14 395	35 601 274
Skatteskulder		62 000	-
Övriga skulder	6	600	360 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	289 772	14 250
Summa kortfristiga skulder		366 767	35 975 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 592 265	35 975 524

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
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 balansslutning.

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.

Noter till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	307 750	-
P-plats	9 580	-
Andrahandsuthyrmingsavgift	4 430	-
Summa	321 760	-

Peab Bostad AB erhöll samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2016-09-01.

Not 2 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Revisionsarvode	6 042	-
Ekonomisk förvaltning	6 666	-
Städning	1 650	-
Hiss	12 208	-
Bevakningskostnader	1 275	-
Förbrukningsinventarier	505	-
Ej	8 603	-
Värme	33 000	-
Vatten och avlopp	11 926	-
Sophämtning	2 124	-
Fastighetsskatt	20 667	-
Bredband	10 970	-
Bankkostnader	200	-
Övriga driftskostnader	900	-
Summa	116 734	-

Peab Bostad AB stod för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2016-09-01.

Noter till balansräkning

Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 600 000	
-Nyanskaffningar	36 655 000	35 600 000
	<u>72 255 000</u>	<u>35 600 000</u>
-Årets avskrivning enligt plan	-167 087	-
	<u>72 087 903</u>	<u>35 600 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	72 087 903	35 600 000
Varav byggnader	60 155 000	23 500 000
Varav mark	12 100 000	12 100 000
Summa	<u>72 255 000</u>	<u>35 600 000</u>

Fastighetsbeteckning Visby Rådhuset 6
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 6 200 000 kr

Taxeringsvärde byggnader		-
Taxeringsvärde mark	6 200 000	5 400 000
Summa	<u>6 200 000</u>	<u>5 400 000</u>

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 72 255 000 kr.

Not 4 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Medlemsfordringar	178 868	40 000
Fordran Peab Bostad AB	13 161	15 524
Summa	<u>192 029</u>	<u>55 524</u>

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Vilkorsdag	2016-12-31	2015-12-31
SEB 40406549	0,76%	2017-09-28	5 750 000	-
SEB 40406573	0,95%	2019-09-28	5 760 000	-
SEB 40406646	1,32%	2021-09-28	5 750 000	-
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	<u>21 575</u>	<u>345 200</u>	<u>16 893 225</u>	<u>17 260 000</u>
Summa	21 575	345 200	16 893 225	17 260 000

Not 6 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skuld till övrigt	600	360 000
Summa	600	360 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Motkonto fordringar årsavgifter	236 223	-
Revisionsarvode	18 125	14 250
Ei	2 224	-
Värme	33 000	-
Bankavgift	200	-
Summa	289 772	14 250

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	17 260 000	-
	17 260 000	-

Eventalförpliktelser

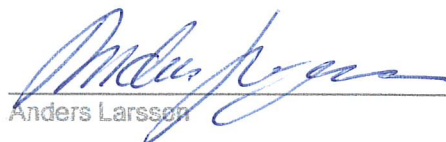
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Underskrifter

Gotland 2017 - 04 - 24



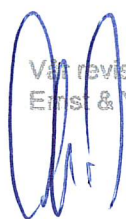
Toni Lahdo



Anders Larsson



Cecilia Nyberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 03
Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rådhuset 3, org.nr 769624-7811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rådhuset 3 för år 2016.

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 2016 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 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, förfälskning, 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 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 Bostadsrättsföreningen Rådhuset 3 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionsd 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 3 maj 2017

Ernst & Young AB


Carlos Esterling
Auktoriserad revisor