

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2018-06-30

Årsredovisning

för

Brf The Tube
769627-9483

Räkenskapsåret
2017-07-01 - 2018-06-30

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen The Tube registrerades hos Bolagsverket den 9 april 2014 i syfte att upplåta bostadsrättslägenheter på fastigheten Sundbyberg Provröret 2 i Sundbyberg kommun. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året följt den ekonomiska planen och förvärvade föregående år aktierna i bolaget Boro Väst 1 AB, 556944-1438, samt tecknade entreprenadsavtal med SSM Bygg & Fastigheter AB angående uppförande av byggnader.

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade 100 % av aktierna i Boro Väst 1 AB för 37 253 642 kronor. Fastigheten såldes därefter till föreningen för skattemässigt värde, 20 687 174 kronor. Enligt RedU 9 kan försäljningen av fastigheten ses som en återbetalning av investeringen i aktierna. Skillnaden mellan fastighetens verkliga värde och köpeskillingen är att jämställa med utdelning från dotterbolaget. Posten aktier i dotterbolag har minskats med övervärdet på fastigheten och den mottagna utdelningen har redovisats till verkligt värde innebärande att posten Mark har ökat med motsvarande belopp.

Fastigheten har därför ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Det skattemässiga värdet uppgår till 20 687 174 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Flerårsöversikt	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Nettoomsättning	499 474	-	-
Rörelsemarginal:	-34,4%	-	-
Kassalikviditet:	61,9%	32,6%	-
Soliditet:	73,6%	1,6%	-

Definition av nyckeltal,
rörelsemarginal:
kassalikviditet
soliditet

rörelseresultat/nettoomsättning
omsättningstillgångar exkl lager/kortfristiga skulder
justerat eget kapital/balansomslutning

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2018-06-30

Förändring eget kapital	Insatskapital vid årets ingång	Årets resultat	Inbetalda insatser under året	Summa eget kapital
Total avtalade insatser	135 590 000	-	-	135 590 000
Fordran avtalade ej inbetalda insatser	-134 221 000	-	124 440 000	-9 781 000
Årets resultat	-	-	-	-
Belopp vid årets utgång				125 809 000

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

	<u>2017-07-01</u> <u>2018-06-30</u>	<u>2016-01-01</u> <u>2017-06-30</u>
årets resultat	0	0
Totalt	0	0
disponeras för:		
överföring till balanserat resultat	0	0
Totalt	0	0

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2018-06-30

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2017-07-01 <u>2018-06-30</u>	2016-01-01 <u>2017-06-30</u>
Rörelseintäkter			
Huvudintäkter		499 474	-
Upplupna intäkter		17 509	1 119 417
Rörelseintäkter	1	<u>516 983</u>	<u>1 119 417</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-363 129	-67 480
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-325 658	-141 562
Rörelseresultat		<u>-171 804</u>	<u>910 375</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter	4	183 824	-
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		-12 020	-
Övriga finansiella kostnader		-	-910 375
Resultat efter finansiella poster		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2018-06-30

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark	5	59 116 600	59 116 600
Byggnad under uppförande	6	104 093 724	24 040 484
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	32 296	44 316
Summa anläggningstillgångar		<u>163 242 620</u>	<u>83 201 400</u>
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Kundfordringar		90 172	-
Övriga fordringar		2 935 769	663 000
Fordran avseende kostnadstäckningsgaranti		1 137 286	1 119 417
Kassa och bank		3 514 936	487 067
Summa omsättningstillgångar		<u>7 678 163</u>	<u>2 269 484</u>
Summa tillgångar		170 920 783	85 470 884

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2018-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Eget kapital			
Totalt avtalade insatser		135 590 000	135 590 000
Fordran avtalade ej inbetalda insatser		-9 781 000	-134 221 000
Årets resultat		0	0
Summa eget kapital		125 809 000	1 369 000
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut		32 700 027	41 381 354
Skuld till koncernföretag		-	114 774
Övriga långfristiga skulder		-	35 641 142
Summa långfristiga skulder		32 700 027	77 137 270
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 083 439	6 759 634
Skatteskulder		211 140	67 480
Övriga kortfristiga skulder	9	6 942 349	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	174 828	137 500
Summa kortfristiga skulder		12 411 756	6 964 614
Summa eget kapital och skulder		170 920 783	85 470 884

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning		33 200 000	33 200 000
Summa ställda säkerheter		33 200 000	33 200 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2018-06-30

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Värderingsprinciper**

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Enligt den ekonomiska planen ska föreningens balansräkning i huvudsak ha följande utseende vid tillfället för bostadsrättshavarnas tillträde enligt garantiutfästelse från SSM Bygg & Fastighets AB (556529-3650)

Fastighet	168 046 500
Kassa	50 000
Summa tillgångar	168 096 500
Medlemsinsatser	135 590 000
Lån kreditinstitut	32 506 500
Summa eget kapital och skulder	168 096 500

Enligt 9§ punkt 12 i entreprenadavtalet mellan Brf The Tube och SSM Bygg & Fastigheter AB, org nr 556529-3650, framgår även följande avseende ansvarsförhållande mellan Brf The Tube och SSM Bygg & Fastigheter AB:

”Intäkter och kostnader m.m. för tiden intill avräkningsdagen”

Entreprenören erhåller Beställarens samtliga intäkter fram till avräkningsdagen. Entreprenören svarar under motsvarande tid för Beställarens samtliga kostnader som är angivna i detta kontrakt (inklusive räntekostnader). Upplupna ränteinkomster på handpenning, insats och upplåtelseavgifter tillfaller Entreprenören vid avräkningsdagen.

Belopp motsvarande avsättning för fastighetsunderhåll enligt ekonomisk plan, för tiden från entreprenadens godkännande till avräkningsdagen, ska tillgodoräknas Beställaren.

Entreprenörens och Beställarens ersättningar enligt ovan ska gå i avräkning på avräkningsdagen varvid slutreglering ska ske mellan parterna.”

Summan av samtliga intäkter minus kostnader fram till och med bokslutsdagen 2018 06 30 uppgår till -199 620 kr. Detta belopp hanteras som en fordran på entreprenören SSM Bygg & Fastigheter AB.

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2018-06-30

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

1. Intäkter	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Månadsavgifter	462 929	-
Hysesintäkter garage	9 443	-
Aviserad el	4 797	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 299	-
Upplupna intäkter	17 509	1 119 417
Övriga intäkter	6	-
Totalt	<u>516 983</u>	<u>1 119 417</u>
2. Driftskostnader	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Fastighetsförvaltning	50 595	-
Garage	45 230	-
Elkostnader	25 950	-
Vatten och avlopp	27 293	-
Sophämtning	66 689	-
Fastighetsskatt	143 660	67 480
Övriga driftskostnader	3 712	-
Totalt	<u>363 129</u>	<u>67 480</u>
3. Förvaltnings- och externa kostnader	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Etableringskostnad Telia	261 250	-
Försäkring	22 903	12 000
Ekonomisk förvaltning	44 212	2 890
Revisionskostnader	20 531	9 375
Konsultkostnader	96 125	113 125
Advokatkostnader	62 189	-
Kostnader för överlåtelser och pantsättningar	16 818	-
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	1 250	4 172
Kostnadstäckningsgaranti**	-199 620	-
Totalt	<u>325 658</u>	<u>141 562</u>

** Se sid 7, avsättning SSM

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2018-06-30

4. Ränteintäkter och liknande intäkter	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Intäkter dröjsmålsräntor sena tillträden	183 824	-
<i>Totalt</i>	<u>183 824</u>	<u>-</u>

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

5. Mark	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	59 116 600	-
Årets anskaffningar	-	20 687 174
Årets uppskrivning	-	38 429 426
<i>Utgående bokfört värde på mark</i>	<u>59 116 600</u>	<u>59 116 600</u>

6. Byggnad under uppförande	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Ingående anskaffningar	24 040 484	-
Årets anskaffningar	80 053 240	24 040 484
<i>Utgående bokfört värde byggnad under uppförande</i>	<u>104 093 724</u>	<u>24 040 484</u>

Enligt den ekonomiska planen ska föreningens balansräkning i huvudsak ha följande utseende vid tillfället för bostadsrättshavarnas tillträde enligt garantiutfästelse från SSM Bygg & Fastighets AB

Fastighet	168 046 500
Kassa	50 000
<i>Summa tillgångar</i>	<u>168 096 500</u>

Medlemsinsatser	135 590 000
Lån kreditinstitut	32 506 500
<i>Summa eget kapital och skulder</i>	<u>168 096 500</u>

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2018-06-30

7. Andelar i koncernföretag	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Boro Väst 1 AB, 556944-1438, Säte i Stockholm		
Kapitalandel	100%	100%
Röstandel	100%	100%
Ingående anskaffningsvärde	44 316	0
Anskaffat under året	-	37 253 742
Aktiverade räntor	-	1 100 000
Aktieägartillskott	-	120 000
Nedskrivning	-12 020	-38 429 426
<i>Bokfört värde</i>	<u>32 296</u>	<u>44 316</u>
Eget kapital i dotterbolaget	32 296	40 814
Varav årets resultat dotterbolag	-1 250	-124 732

8. Långfristiga skulder

Inga belopp förfaller senare än fem år efter balansdagen.

9. Övriga kortfristiga skulder	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
SSM Bygg & Fastighets AB	948 900	-
SSM Hold E AB	4 778 642	-
Moms	1 164 806	-
Övriga kortfristiga skulder	50 000	-
Summa	<u>6 942 348</u>	<u>-</u>

Föreningen yrkade på avdrag med totalt 3 295 002 kr i investeringsmoms för uppförande av garage. Skatteverket har endast medgett avdrag med 1 761 520 kr. En förutsättning för återbetalning av momsen är att garagen kommer att hyras ut med utgående moms. Om användningen av garagen inom 10 år skulle ändras på så sätt att garage upplåts till medlemmarna utan moms så infaller en jämkningsskyldighet som innebär att föreningen kan bli återbetalningsskyldig för viss del av denna moms. Därför är det viktigt att kontinuerligt under de närmaste 10 åren fortsätta att hyra ut garageplatserna med moms.

10. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Förutbetalda intäkter	166 270	-
Upplupna kostnader	8 558	137 500
Summa	<u>174 828</u>	<u>137 500</u>

Årsredovisning 2017-01-01 -- 2018-06-30

Stockholm den 14/12-2018



Lennart Wirén



Björn Isaksson



Patrik Rosén

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/12-2018



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf The Tube
Org.nr. 769627-9483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf The Tube för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30.

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 30 juni 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.

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 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

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 på fel, 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 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 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 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 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.

Parameter

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 The Tube för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30 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 "Revisorers 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 betryggande sätt.

Revisorers 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.

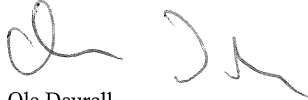
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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.

Stockholm den 14 december 2018



Ole Deurell