

Årsredovisning 2018/2019

BRF KVILLERED
769634-3800

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-03-22 - 2019-06-30.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning i tiden.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2017-03-29.

Oäkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening från och med 2019-12-31.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Göteborg Tolered 122:6 bestående av 54 bostadsrätter om totalt 3 046 kvm. Byggnation pågår.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad under byggnationen. När byggnaden är färdigställd kommer föreningen att teckna en fastighetsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Patrik Rosén Ordförande
Viktoria Åstrand
Björn Isaksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Avtal med leverantörer

Saknas per 2019-06-30 eftersom fastigheten ännu inte är färdigställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har upprättat en kostnadskalkyl som har intygsgivits av två av Boverket utsedda intygsgivare. Per 2019-06-30 har 44 st förhandsavtal tecknats.

Flerårsöversikt

	2019	2018
Nettoomsättning	-	-
Resultat efter fin. poster	-2	-
Soliditet, %	6	-
Yttre fond	-	-
Bostadsyta, kvm	3 046	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	-	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-06-30	Disp av föreg års resultat	Tecknade förhandsavtal under året	Disp av övriga poster	2019-06-30
Avtalade insatser, förhandsavtal + garantiavtal	-		123 156		123 156
Avtakade upplåtelseavgifter, förhandsavtal + garantiavtal	-		6 416		6 416
Ännu ej betalda insatser och upplåtelseavgifter	-		-126 272		-126 272
Fond, underhåll					-
Balanserat resultat					-
Årets resultat	-			-2	-2
<i>Eget kapital</i>	-	-	3 300	-2	3 298

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>-2</u>
Totalt	<u>-2</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-2</u>
	<u>-2</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-03-22 - 2019-06-30
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader		-2
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-2
Rörelseresultat		<u>-2</u>
Finansiella poster		
<i>Summa finansiella poster</i>		0
Resultat efter finansiella poster		<u>-2</u>
Årets resultat		<u>-2</u>

Balansräkning

Not 2019-06-30

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnad och mark	3	51 166
Pågående projekt		50
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>51 216</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>51 216</u>
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank		
Kassa och bank		3 298
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 298</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>3 298</u>
Summa tillgångar		<u>54 514</u>

Balansräkning

Not

2019-06-30

Eget kapital och skulder**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	3 298
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>3 298</i>
<i>Summa eget kapital</i>	<u><u>3 298</u></u>

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder	51 216
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>51 216</i>

Summa eget kapital och skulder54 514

Kassaflödesanalys

	2018-03-22 - 2019-06-30
Likvida medel vid årets början	0
Resultat efter finansiella poster	-2
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	0
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	0
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-2
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-51 166
Kassaflöde från investeringar	-51 166
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	3 300
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	-50
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	51 216
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	54 466
Årets kassaflöde	3 298
Likvida medel vid årets slut	3 298

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kvillered har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Övriga driftskostnader

Not 3, Byggnad och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	51 166	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 166	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>51 166</u>	<u>0</u>

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade 100 % av aktierna i Stena Fastigheter Kvillered Kvarter D AB, org.nr 559148-0552 för 47 947 541 kronor. Fastigheten såldes därefter till föreningen för skattemässigt restvärde, 3 268 384 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 Byggnader och Mark har ökat med motsvarande belopp.

Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Det skattemässiga värdet uppgår till 3 268 384 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten till högre värde än det skattemässiga restvärdet uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Not 4, Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Totalt uttagna pantbrev	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga

Not 5, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Vid medlemmarnas tillträde ska den ekonomiska ställningen se ut som nedan enligt den ekonomiska planen:

Garant för slutlig anskaffningskostnad:
Stena Fastigheter Göteborg Holding AB 556737-6933
Enligt ekonomisk plan 2019-08-12

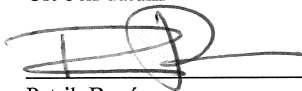
Fastighetens anskaffningskostnad	172 166 500
Likviditet vid medlemmarnas övertagande	50 000
Summa	172 216 500

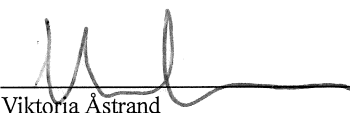
Finansiering	
Lån kreditinstitut	42 644 000
Medlemsinsatser o Upplåtelseavgifter	129 572 500
Summa finansiering	172 216 500


Underskrifter

Stockholm, 2020 - 01 - 28

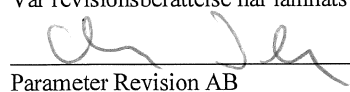
Ort och datum


Patrik Rosén
Ordförande


Viktoria Åstrand


Björn Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 02 - 03


Parameter Revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvillered
Org.nr. 769634-3800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvillered för räkenskapsåret 2018-03-22 -- 2019-06-30.

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 30 juni 2019 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 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 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 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 Kvillered för räkenskapsåret 2018-03-22 -- 2019-06-30 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 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 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 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att enligt stadgarna, hålla föreningsstämma innan december månads utgång.

Stockholm den 3 februari 2020

Parameter Revision AB



Ole Deurell

Auktoriserad revisor