

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 1
Org nr 769635-1555

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning:

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 1 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019, vilket är föreningens andra verksamhetsår. Föreningen bildades vid konstituerande möte 2017-07-21 och registrerades hos Bolagsverket 2017-08-22.

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Rambergsstaden 74:8 i Göteborgs Kommun.

På fastigheten är en flerbostadsfastighet med 59 bostadsrättslägenheter uppförd. Inflyttning har skett i september månad 2019. Total boarea uppgår till 3 104 m². Avskrivning av fastigheten har skett från och med 1 oktober 2019 då hela fastigheten tagits i drift.

Fastighetsförvaltning

Sverigehuset i Göteborg AB har svarat för föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning under räkenskapsåret. Enligt ekonomisk plan svarar Sverigehuset fram till avräkningsdagen för föreningens samtliga utgifter för drift och kapital samt uppbär alla inkomster. Det innebär att föreningen står kostnaden för avskrivning av byggnad vilket inte är en likviditetspåverkande post. Avräkningsdagen är den dag då föreningen tar över det ekonomiska ansvaret, vilket inträffar senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Avräkningsbokslut kommer att upprättas per 2020-02-29.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1:e maj, 2019 och styrelsen har sedan dess haft följande sammansättning:

Peter Jakobsson	Ledamot, Ordförande
Annika Tell	Ledamot
Hanna Hall	Ledamot
Johan Åstradsson	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Adam Andersson (huvudansvarig)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har under räkenskapsåret färdigställt byggnationen av föreningens fastighet, och inflyttning har skett under september månad.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-229 578
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-31 040
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-260 618
	<hr/>
Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så	
att i ny räkning överförs	-260 618
	<hr/>
	-260 618
	<hr/>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2017-08-22 -2018-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter		604 787	-
Övriga intäkter		15 125	16 213
Summa nettoomsättning		619 912	16 213
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader		-299 236	-
Administrationsomkostnader		-103 005	-16 213
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2	-229 578	-
Övriga kostnader		-130 653	-
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-762 472	-16 213
Rörelseresultat		-142 560	0
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-87 018	-
Summa resultat från finansiella investeringar		-87 018	0
Resultat efter finansiella poster		-229 578	0
Årets förlust		-229 578	0

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	197 131 093	82 534 221
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	-	80 958 750
		<u>197 131 093</u>	<u>163 492 971</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i sällskapsförening	4	9 012 330	-
		<u>206 143 423</u>	<u>163 492 971</u>
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 269 875	-
Övriga kortfristiga fordringar		7 983	16 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 026	-
		<u>10 355 884</u>	<u>16 212</u>
<u>Kassa och bank</u>		7 946 263	4 529 063
Summa omsättningstillgångar		<u>18 302 147</u>	<u>4 545 275</u>
Summa tillgångar		<u>224 445 570</u>	<u>168 038 246</u>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		165 540 000	-
Fond för yttre underhåll		31 040	-
		<hr/>	<hr/>
		165 571 040	0
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-31 040	-
Årets förlust		-229 578	-
		<hr/>	<hr/>
		-260 618	0
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		165 310 422	0
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 643 344	9 038 539
Skulder till kreditinstitut	6, 7	41 128 000	91 353 060
Övriga kortfristiga skulder	8	104 358	67 631 372
Skatteskulder		116 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		143 446	15 275
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		59 135 148	168 038 246
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		224 445 570	168 038 246
		<hr/>	<hr/>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om. Tidigare har föreningen redovisat enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3), men har av förenklingskäl valt att gå över till Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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. Fastigheten har tagits i drift från och med september, och då hela fastigheten var inflyttad per 2019-10-01 har avskrivningar beräknats från detta datum. Avskrivning sker med 1% årligen. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga tillgångar och skulder

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de förväntas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	82 534 221	-
Inköp/Aktiveringar	22 995 200	82 534 221
Omföringar från pågående arbete	91 831 250	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 360 671	82 534 221
Årets avskrivningar	-229 578	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-229 578	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	197 131 093	82 534 221
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	105 529 421	82 534 221

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2017-08-22 <u>-2018-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	80 958 750	-
Under året nedlagda kostnader	10 872 500	80 958 750
Under året genomförda omfördelningar	<u>-91 831 250</u>	<u>-</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>0</u>	<u>80 958 750</u>

Not 4 Andelar i samfällighetsförening

	<u>Andel %</u>	Bokfört värde <u>19-12-31</u>
Lundbypark Garage 1 Samfällighetsförening	24	<u>9 012 330</u>
Summa		<u>9 012 330</u>

Andelar samfällighetsförening

Lundbypark Garage 1 Samfällighetsförening, org nr 717918-6833, säte: Göteborg

Not 5 Förändring av eget kapital

	Insatser och <u>upplåtelseavgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	Summa eget <u>kapital</u>
Inbetalda insatser	165 540 000	-	-		165 540 000
Avstättning yttre fond		31 040	-31 040	-	-
Årets resultat			<u>-</u>	<u>-229 578</u>	<u>-229 578</u>
Eget kapital 2019-12-31	165 540 000	31 040	-31 040	-229 578	165 310 422

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetslån Nordea, nr 41613, räntesats 0,998%	13 709 333	-
Fastighetslån Nordea, nr 41621, räntesats 0,998%	13 709 333	-
Fastighetslån Nordea, nr 41648, räntesats 0,998%	13 709 334	-
Byggnadskreditiv, Nordea	-	<u>91 353 060</u>
Summa	41 128 000	91 353 060

Förfallotider

Ingen del av långfristiga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Byggnadskreditivet har lösts per 2019-09-27

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på en rörlig ränta (STIBOR 3 mån) + en räntemarginal från banken. Den rörliga räntan är säkrad genom ett räntetak, där 33 procent av lånebeloppet är säkrat i 5 år och resterande 67 procent i 3 år.

Not 7 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	41 128 000	41 128 000
	<u>41 128 000</u>	<u>41 128 000</u>


Not 8 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avräkningsskuld gentemot Sverigehuset i Göteborg AB i enlighet med ekonomisk plan	99 344	63 151 372
Inbetalda förskott	-	4 480 000
Övriga poster	5 014	-
Summa	<u>104 358</u>	<u>67 631 372</u>

I resultaträkningen har det bokats upp en kostnad på 130 653 kr som avser den del av föreningens intäkter och kostnader som tillfaller Sverigehuset i Göteborg AB i enlighet med ekonomisk plan. Kostnaden redovisas som en övrig rörelsekostnad och ingår i avräkningsskulden gentemot Sverigehuset i Göteborg AB.

Göteborg 2020-04-27


Peter Jakobsson
Ordförande


Hanna Hall


Annika Tell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Adam Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 1, org.nr 769635-1555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 1 för år 2019.

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 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 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 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 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 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, 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 Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 1 för år 2019 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 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 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.

Göteborg 2020-04-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Adam Andersson
Auktoriserad revisor