

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 3
Org nr 769636-1604

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	6

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 3 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under 2019-01-01 - 2019-12-31, vilket är föreningens andra verksamhetsår. Föreningen bildades vid konstituerande möte 2018-03-12 och registrerades hos Bolagsverket 2018-04-05.

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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.

A

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Föreningsstämma hölls den 1 maj, 2019, och styrelsen har sedan dess haft följande sammansättning:

Peter Jakobsson	Ledamot
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

Föreningen har under året förvärvat fastigheten Göteborg Rambergsstaden 74:10. Byggnation av föreningens fastighet har fortsatt under 2019. Fastigheten kommer innehålla 55 lägenheter i bostadsrättsform, med en total boarea som beräknas uppgå till 2 633 m². Inflyttning av samtliga lägenheter har skett i mars 2020.

Bostadsrättsföreningen under året beslutat att likvidera dotterbolaget Sverigehuset i Lundbypark 3 AB, org nr 559064-3333. Fastigheten, Göteborg Rambergsstaden 74:10, som då ägdes av det förvärvade bolaget, såldes till bostadsrättsföreningen efter förvärvet av aktierna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser att notera efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till resultatdisposition

Det finns varken vinst eller förlust att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

f

Resultaträkning	2019-01-01 -2019-12-31	2018-04-05 -2018-12-31
Övriga intäkter	16 413	15 275
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Administrationsomkostnader	-16 413	-15 275
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-16 413	-15 275
Rörelseresultat	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0
Årets resultat	0	0

A

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	140 571 287	16 483 750
Summa anläggningstillgångar		<u>140 571 287</u>	<u>16 483 750</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		91 445 000	-
<u>Kassa och bank</u>		4 109 313	-
Summa omsättningstillgångar		<u>95 554 313</u>	0
Summa tillgångar		<u>236 125 600</u>	<u>16 483 750</u>
 Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
3			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		95 505 000	-
Summa eget kapital		<u>95 505 000</u>	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 000 000	7 483 750
Skulder till kreditinstitut	4, 5	53 878 750	-
Övriga kortfristiga skulder	6	85 725 350	8 984 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 500	15 275
Summa kortfristiga skulder		<u>140 620 600</u>	<u>16 483 750</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>236 125 600</u>	<u>16 483 750</u>

A

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Då föreningens fastighet per bokslutsdag inte tagits i drift har inga avskrivningar skett för räkenskapsåret. Markvärdet är inte förmål 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	16 483 750	-
Inköp/Aktiveringar	124 087 537	16 483 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 571 287	16 483 750
Utgående restvärde enligt plan	<u>140 571 287</u>	<u>16 483 750</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	61 477 537	-

Då fastigheterna är under uppförande har inga avskrivningar skett under 2018. Aktiverade utgifter avser enbart mark.

Not 3 Förändring av eget kapital

	Insatser och <u>upplåtelseavgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	<u>Balanserat</u> resultat	<u>Årets</u> resultat	Summa eget kapital
Inbetalda insatser	95 505 000	-	-		95 505 000
Avstättning yttre fond		-	-	-	-
Årets resultat		-	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	95 505 000	0	0	0	95 505 000

Not 4 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnadskreditiv, Nordea	<u>53 878 750</u>	-
Summa	53 878 750	0

Not 5 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	34 893 875	-
	<u>34 893 875</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avräkningsskuld gentemot Sverigehuset i enlighet med ekonomisk plan	85 725 350	8 984 725
Summa	<u>85 725 350</u>	<u>8 984 725</u>

I resultaträkningen har det bokats upp en intäkt på 16 413 kr som avser den del av föreningens intäkter och kostnader som tillfaller Sverigehuset i Göteborg AB i enlighet med ekonomisk plan. Intäkten redovisas som en övrig rörelseintäkt och ingår i avräkningsskulden gentemot Sverigehuset i Göteborg AB.

Göteborg 2020-04-22

Peter Jakobsson
Ordförande


Annika Tell

Hanna Hall


Hanna Hall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Adam Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 3, org.nr 769636-1604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 3 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 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Något resultat att disponera finns ej.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Kungsbacka 2020-04-27
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Adam Andersson
Auktoriserad revisor