

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 2
Org nr 769635-2959

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-14 - 2018-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Handwritten signature

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 2 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under 2017-09-14 - 2018-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår. Föreningen bildades vid konstituerande möte 2017-08-23 och registrerades hos Bolagsverket 2017-09-14.

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 2 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 74:9 i Göteborgs Kommun.

På fastigheten är en flerbostadsfastighet med 52 bostadsrättslägenheter under uppförande. Totalentreprenadkontrakt har tecknats med Skanska Sverige AB avseende byggnation. Total boarea beräknas uppgå till 2 577 m². Inflyttning beräknas ske under december månad 2019. Avskrivning av fastigheten sker först efter att fastigheten tagits i drift, varför inga avskrivningar har skett under räkenskapsåret.

Fastighetsförvaltning

Sverigehuset i Göteborg AB har svarat för föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning under räkenskapsåret. Enligt kostnadskalkyl 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.

u
hjt

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Konstituerande föreningsstämma hölls den 23:e augusti, 2017. Extra föreningsstämma hölls den 28 december 2018 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
Mathias Ljung (huvudansvarig)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har under räkenskapsåret förvärvat samtliga aktier i Sverigehuset i Lundbypark 2 AB, org nr 559063-3151. Marken som då ägdes av det förvärvade bolaget såldes till bostadsrättsföreningen efter förvärvet av aktierna. Bolaget har försatts i likvidation enligt beslut på extra bolagsstämma den 7 september 2018. Ingen koncernredovisning upprättas enligt ÅRL 7 kap § 3.

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.

u
18/11

Resultaträkning	Not	2017-09-14 -2018-12-31
Övriga intäkter	2	16
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Administrationsomkostnader		-16
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-16
Rörelseresultat		0
Resultat efter finansiella poster		0
Årets resultat		<u>0</u>

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Mark	3	60 145
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	36 878
		97 023
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andelar i dotterbolag	5	15 773
Summa anläggningstillgångar		112 796
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga kortfristiga fordringar		116
<u>Kassa och bank</u>		2 059
Summa omsättningstillgångar		2 175
Summa tillgångar		<u>114 971</u>
Eget kapital och skulder		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		24 981
Skulder till kreditinstitut	6, 7	27 788
Skulder till koncernföretag		15 723
Övriga kortfristiga skulder	2	46 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15
Summa kortfristiga skulder		114 971
Summa eget kapital och skulder		<u>114 971</u>

2
P. 2018

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. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Då fastigheten per 2018-12-31 ej ännu är i drift har inga avskrivningar skett under 2018. 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 Övriga kortfristiga skulder

2018-12-31

Avräkningsskuld gentemot Sverigehuset Projektutveckling i Lundbypark AB i enlighet med kostnadskalkyl	44 304
Inbetalda förskott	2 160
Summa	<u>46 464</u>

I resultaträkningen har det bokats upp en intäkt på 16 025 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.

Handwritten initials: GA

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>
Inköp/Aktiveringar	60 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 145
Utgående restvärde enligt plan	<u>60 145</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	60 145

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

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2017-09-14 <u>-2018-12-31</u>
Under året nedlagda kostnader	36 878
Utgående nedlagda kostnader	<u>36 878</u>

12
LAT

Not 5 Andelar i koncernföretag

	<u>2017-09-14</u> <u>-2018-12-31</u>
Genom förvärv av dotterföretag	44 304
Återbetalning av köpeskilling	-28 531
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 773

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>
Sverigehuset i Lundbypark 2 AB	559063-3151	Göteborg	100

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde</u> <u>18-12-31</u>
Sverigehuset i Lundbypark 2 AB	100	100	500	<u>15 773 085</u>
Summa				<u>15 773 085</u>

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>
Byggnadskreditiv, Nordea	<u>27 788</u>
Summa	<u>27 788</u>

MAR

Not 7 Ställda säkerheter

2018-12-31

Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut

34 145

34 145

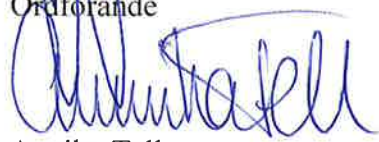
Göteborg 2019-03-29



Peter Jakobsson
Ordförande



Hanna Hall



Annika Tell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-09.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mathias Ljung
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 2, org.nr 769635-2959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 2 för räkenskapsåret 2017-09-14 – 2018-12-31.

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 2018 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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, 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 2 för räkenskapsåret 2017-09-14 – 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bolaget redovisar varken vinst eller förlust.

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:

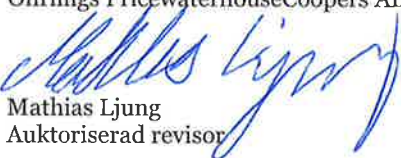
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 9 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mathias Ljung
Auktoriserad revisor