

**Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 2**  
**Org nr 769635-2959**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

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

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 2 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under 2019-01-01 - 2019-12-31, vilket är föreningens andra 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 uppförd. Totalentreprenör har varit Skanska Sverige AB avseende byggnation. Total boarea uppgår till 2 577 m<sup>2</sup>. Inflyttning har skett under december månad 2019. Avskrivning av fastigheten sker först efter att fastigheten tagits i drift. Då inflyttning skett successivt under december månad räknas avskrivningar först från 2020-01-01. Detsamma gäller avsättning till underhållsfond.

### **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.

## **Styrelse, revisorer och valberedning**

### Styrelse

Föreningsstämma hölls den 1 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**

Under räkenskapsåret har föreningens fastighet färdigställts och inflyttning har skett successivt under december månad.

Bostadsrättsföreningen har under räkenskapsåret likviderat dotterbolaget Sverigehuset i Lundbypark 2 AB, org nr 559063-3151.

## **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.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2017-09-14 -2018-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		82 744	-
Övriga intäkter	2	135 751	16 025
<b>Summa nettoomsättning</b>		218 495	16 025
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Driftskostnader		-162 760	-
Administrationsomkostnader		-54 648	-16 025
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		-217 408	-16 025
<b>Rörelseresultat</b>		1 087	0
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 087	-
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		-1 087	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		0	0
<b>Årets resultat</b>		0	0

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	165 376 203	60 145 101
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-	36 877 500
		<u>165 376 203</u>	<u>97 022 601</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i dotterbolag	5	-	15 773 085
Andelar i sällskapsförening	6	8 411 508	-
		<u>8 411 508</u>	<u>15 773 085</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>173 787 711</u>	<u>112 795 686</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		23 990 000	100 000
Övriga kortfristiga fordringar		3 552 276	16 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 043	-
		<u>27 600 319</u>	<u>116 025</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>28 750 736</u>	<u>2 059 250</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>56 351 055</u>	<u>2 175 275</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>230 138 766</u>	<u>114 970 961</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		122 715 000	-
<b>Summa eget kapital</b>		<u>122 715 000</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		26 462 602	24 981 405
Skulder till kreditinstitut	8, 9	36 482 710	27 787 500
Skulder till koncernföretag		-	15 723 085
Övriga kortfristiga skulder	2	44 303 696	46 463 696
Skatteskulder		94 400	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 358	15 275
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>107 423 766</u>	<u>114 970 961</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>230 138 766</u>	<u>114 970 961</u>

## 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 förenklingsskäl 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. Då fastigheten tagits i drift först under december 2019 har inga avskrivningar skett under räkenskapsåret. Avskrivningar sker från 2020-01-01. 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

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avräkningsskuld gentemot Sverigehuset Projektutveckling i Lundbypark AB i enlighet med ekonomisk plan	44 303 696	44 303 696
Inbetalda förskott	-	2 160 000
Summa	<u>44 303 696</u>	<u>46 463 696</u>

I resultaträkningen har det bokats upp en intäkt på 135 751 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.

**Not 3 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	60 145 101	-
Inköp/Aktiveringar	23 037 352	60 145 101
Omföringar från pågående arbete	82 193 750	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 376 203	60 145 101
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	165 376 203	60 145 101
	<hr/>	<hr/>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	83 182 453	60 145 101

Då fastigheten helt tagits i drift först i december 2019 har inga avskrivningar skett under 2019. Avskrivningar av föreningens fastighet sker från 2020-01-01.

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01	2017-09-14
	<u>-2019-12-31</u>	<u>-2018-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	36 877 500	-
Under året nedlagda kostnader	45 316 250	36 877 500
Under året genomförda omfördelningar	-82 193 750	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	0	36 877 500



**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2017-09-14 <u>-2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	15 773 085	-
Genom förvärv av dotterföretag	-	44 303 696
Återbetalning av köpeskilling	-	-28 530 611
Genom likvidation av dotterföretag	<u>-15 773 085</u>	<u>-</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>15 773 085</b>

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

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 19-12-31</u>
SvH i Lundbypark 2 AB (likviderat)	100	100	500	-
Summa				<u>0</u>

**Not 6 Andelar i samfällighetsförening**

	<u>Andel %</u>	<u>Bokfört värde 19-12-31</u>
Lundbypark Garage 1 Samfällighetsförening	22	<u>8 411 508</u>
Summa		<u>8 411 508</u>

Andelar samfällighetsförening

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

**Not 7 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	122 715 000	-	-		122 715 000
Avstättning yttre fond		-	-	-	-
Årets resultat		-	-	-	-
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>122 715 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>122 715 000</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnadskreditiv, Nordea	36 482 710	27 787 500
Summa	36 482 710	27 787 500

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	34 145 250	34 145 250
	<u>34 145 250</u>	<u>34 145 250</u>

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 2, org.nr 769635-2959

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sverigehusets Kubik 2 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 revisions sed 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. Risker 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 2 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

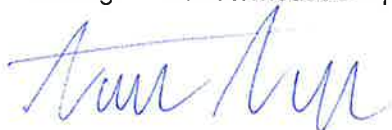
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 2020-04-30  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Adam Andersson  
Auktoriserad revisor