

Årsredovisning för
Brf Gårdskvarteren
769635-4211

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5-7
Underskrifter	7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gårdskvarteren, 769635-4211 får härmed avge årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-10-04.
Föreningens aktuella stadgar registrerades 2017-10-04.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-09-04.

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-08.

Styrelsens sammansättning

Olle Kruus	Ordförande
Åke Ahlander	Styrelseledamot
Anna Salqvist	Styrelseledamot

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 4 stycken protokollförda möten.

Revisorer

Ordinarie revisor	Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB
Revisorssuppleant	Jörgen Götehed, Borevision i Sverige AB

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen har 2018-09-18 förvärvat 25% av fastigheterna Kungsbacka Kolla 5:27 och 5:28 genom fastighetsöverlåtelse.
Bostadsrättsföreningen har 2018-09-18 även förvärvat samtliga andelar i Mölnor Nord Ekonomisk förening.

Föreningen var vid förvärvet innehavare av 75 % av fastigheterna Kungsbacka Kolla 5:27 och 5:28. Efter köpet av andelarna genomfördes verksamhetsöverlåtelse varvid den Ekonomiska föreningen överlät hela sin verksamhet till Brf Gårdskvarteren. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheterna Kungsbacka Kolla 5:27 och 5:28.

I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för andelarna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastigheternas bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheterna har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet.

Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheterna till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Följande lägenhetsfördelning gällde vid upplåtelse av föreningens bostadsrättslägenheter.

Lägenhetstyp	Antal
1 rok	16
2 rok	26
3 rok	16
4 rok	4
5 rok(radhus)	10
Totalt	72

Bostadslägenheterna omfattar totalt 4 566 m² BOA (Bostadsarea)

I föreningens fastigheter finns även:

2 cykelförråd

28 bilplatser på mark för uthyrning (för radhusen ingår uppfart med plats för parkering i upplåtelsen)

Försäkring

Föreningens fastighet har från första inflyttning varit försäkrad till fullvärde i Trygg-Hansa.

Bostadsrättstillägg har tecknats för alla bostadsrättslägenheter.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med SEB avseende byggkreditiv och slutfinansiering efter färdigställande av byggnationen av föreningens bostadsfastighet.

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Veidekke Eiendom AB före och under byggtiden.

Föreningen har från första inflyttning anlitat RB Fastighetsägare AB för ekonomisk förvaltning.

Föreningen har anlitat Kungsriket Fastighetservice AB för fastighets-/markskötsel och städning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byggnation av bostadshus på fastigheterna har pågått under året. På den ena fastigheten färdigställdes byggnationen under året och på den andra beräknas färdigställande ske under våren 2020.

Inflyttning av bostadslägenheter har påbörjats i december 2019 och avslutats i april 2020.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 72 stycken medlemmar.

Under verksamhetsåret har 5 stycken lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt

	Belopp i kr	
	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-
Balansomslutning	255 977 180	131 743 604
Soliditet %	37,5	-

Disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen har inga stående medel till sitt förfogande.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

af

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2017-10-04- 2018-12-31</i>
<i>Rörelsens kostnader</i>	4,5	_____	_____
Rörelseresultat		-	-
<i>Resultat från finansiella poster</i>		_____	_____
Resultat efter finansiella poster		-	-
Resultat före skatt		-	-
Årets resultat		_____	_____

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	56 646 393	56 646 393
Pågående nyanläggningar	7	180 600 000	69 400 000
		<u>237 246 393</u>	<u>126 046 393</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>237 246 393</u>	<u>126 046 393</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	6 499 329	2 827 241
		<u>6 499 329</u>	<u>2 827 241</u>
<i>Kassa och bank</i>		12 231 458	2 869 970
Summa omsättningstillgångar		<u>18 730 787</u>	<u>5 697 211</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>255 977 180</u>	<u>131 743 604</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		96 000 500	-
		<u>96 000 500</u>	<u>-</u>
Summa eget kapital		<u>96 000 500</u>	<u>-</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	158 998 300	113 093 204
		<u>158 998 300</u>	<u>113 093 204</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		110 380	50 400
Övriga kortfristiga skulder	10	868 000	18 600 000
		<u>978 380</u>	<u>18 650 400</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>255 977 180</u>	<u>131 743 604</u>

Handwritten signature or initials in blue ink.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastighetsförvärvet är redovisat enligt RedU9.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Mall komponentavskrivning flerbostadshus:

<i>Komponent</i>	<i>Andel i % av bokfört byggnadsvärde</i>	<i>Avskrivningstid i år</i>	<i>Avskrivning i % år 1</i>
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	25	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	8	50	0,16
Yttertak	4	50	0,08
Restpost*	10	120	0,08
	100	92	1,39

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Soliditet:	Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Not 3 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Pantbrev i fastigheten Kungsbacka Kolla 5:27	32 419 000	32 419 000
Pantbrev i fastigheten Kungsbacka Kolla 5:28	32 418 000	32 418 000
Eventalförpliktelser	-	-

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 5 Resultat från andelar i dotterbolag

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2017-10-04- 2018-12-31</i>
Värdeöverföring från dotterbolag, redU9	-	20 051 675
Nedskrivning av andelar i dotterbolag, redU9	-	-20 051 675
Summa	-	-

Not 6 Byggnader och mark

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	56 646 393	-
-Nyanskaffningar	-	56 646 393
Vid årets slut	56 646 393	56 646 393
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Rörelseförvärv	-	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	56 646 393	56 646 393
<i>Varav mark</i>	56 646 393	56 646 393

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	69 400 000	-
Investeringar	111 200 000	69 400 000
Redovisat värde vid årets slut	180 600 000	69 400 000

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar som förfaller inom ett år från balansdagen		
Fordringar på Veidekke Eiendom AB	6 499 329	2 827 241
Summa:	6 499 329	2 827 241

Not 9 Långfristiga skulder

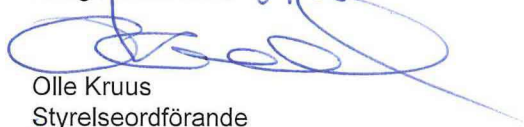
	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Byggnadskreditiv SEB	158 998 300	113 093 204
Redovisat värde vid årets slut	158 998 300	113 093 204

Not 10 Kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Skuld till Veidekke Eiendom AB	-	15 500 000
Inbetalda förskott från kunder	868 000	3 100 000
Summa:	868 000	18 600 000

Underskrifter


Kungsbacka 2020-04-08



Olle Kruus
Styrelseordförande

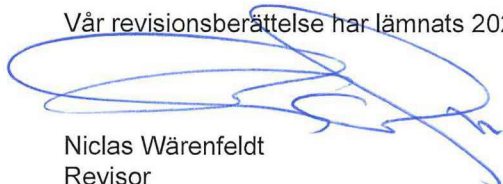


Åke Ahlinder
Styrelseledamot



Anna Salqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30



Niclas Wärenfeldt
Revisor
Borevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Gårdskvarteren, org.nr. 769635-4211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Gårdskvarteren för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Gårdskvarteren för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 30/4-2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor