

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Qvillestaden**

769631-0155

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Qvillestaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Bostadsrättsföreningen

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Kvillestaden bildades 2015-09-19 och bytte namn till Brf Qvillestaden 2016-06-07. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätten tillhandahåller även lokaler och garageplatser till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-10-16, föreningens stadgar registrerades 2016-08-10. Föreningens säte är i Göteborg kommun. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.  
Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.  
Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsearbetet under det gångna året har varit fokuserat på att ta över föreningen från byggherren Peab och se till så att allt fungerar som tänkt. Det ekonomiska ansvaret överlämnades den 1 april 2019 och föreningen fick en egen styrelse i samband med föregående verksamhetsårets stämma den 11 juni 2019.

Styrelsens arbete har inneburit en nära kontakt med underleverantörer för att få kontroll av de tidigare slutna avtalen samt säkerställande att alla tjänster faktureras korrekt. Vidare har man upprättat arbetsrutiner för styrelsen samt gått igenom fatighetens installationer, bland annat garageporten samt passagesystem, och finjusterat dessa för föreningens behov.

För nästa verksamhetsår avser styrelsen att:

1. Upprätta en plan för framtida underhåll av fastigheten så att medlemsavgifter samt de avsättningar till yttre fond kan planeras därefter.
2. Nyttjandet av föreningens innergård ska ses över och möbler ska införskaffas.
3. Fastighetens säkerhet ska ses över, kameror för garaget ska installeras och portarna ska säkras med

inbrottslarm och brytskydd.

### *Styrelse, firmateckning och revisorer*

Styrelsen har haft följande sammansättning 2019-01-01 -- 2019-12-31.

#### *Ledamöter*

Claes Rudhag	2019-01-01 - 2019-06-11
Reinhold Jonsson	2019-01-01 - 2019-06-11
Per Jonsson	2019-01-01 - 2019-06-11
Erik Kjellberg	2019-01-01 - 2019-06-11
Djura Dzakula	2019-06-11 - 2019-12-31
Joseph Kanberg	2019-06-11 - 2019-12-31
Sofia Larsson	2019-06-11 - 2019-12-31
Andreas Nylander	2019-06-11 - 2019-12-31
Sofie Olsson	2019-06-11 - 2019-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under 2019 haft fem protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskaps år hölls 2019-06-11.

Under räkenskapsåret 2019 har KPMG AB varit revisionsbolag.

### **Medlemsinformation**

Föreningen har 134 medlemmar vid årets utgång.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 677
Resultat efter finansiella poster	-380
Soliditet (%)	72,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Förändring av eget kapital (Tkr)**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	255 830	15 400				271 230
Disposition av föregående års resultat:			0	0		0
Årets resultat					-380	-380
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>255 830</b>	<b>15 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-380</b>	<b>270 850</b>

### **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-380 246
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	873 440
i ny räkning överföres	-1 253 686
	<b>-380 246</b>

Avsättning till underhållsfond är beräknad enl schablon med 160kr/m<sup>2</sup> per BOA 5 459 m<sup>2</sup>.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 676 893	0
Övriga rörelseintäkter		49 097	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 725 990</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 420 732	0
Personalkostnader	2	-61 110	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 586 875	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 068 717</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>657 273</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 571	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 089 090	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 037 519</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-380 246</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-380 246</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-380 246</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	372 513 125	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	355 786 315
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>372 513 125</b>	<b>355 786 315</b>

**Summa anläggningstillgångar** 372 513 125 355 786 315

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		867 946	116 917 780
Övriga fordringar		234 379	29 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	118 188	25 316
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 220 513</b>	<b>116 972 122</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 165 513	12 334 755
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 165 513</b>	<b>12 334 755</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 386 026</b>	<b>129 306 877</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** 374 899 151 485 093 192

Brf Qvillestaden  
Org.nr 769631-0155

6 (10)

<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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		271 230 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>271 230 000</b>	<b>0</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-380 246	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-380 246</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>270 849 754</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		100 884 154	214 711 915
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>100 884 154</b>	<b>214 711 915</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		747 230	0
Förskott från kunder		11 500	268 895 000
Leverantörsskulder		206 900	518 861
Skatteskulder		355 865	695 440
Övriga skulder		5 807	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	1 837 941	271 976
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 165 243</b>	<b>270 381 277</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>374 899 151</b>	<b>485 093 192</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till yttre underhållsfond görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr per kvadratmeter boarea. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej upp som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattas av stämman.

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten. Ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten ska tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga fordringar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstid 120 år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



**Not 2 Personalkostnader**

	2019	2018
Styrelsearvode, inkl soc avg	61 110	0

**Not 3 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	355 786 315	0
Inköp	6 565 284	0
Omklassificeringar	374 100 000	0
Pågående nyanläggning, Byggnad	-242 151 599	235 586 315
Pågående nyanläggning, Mark	-120 200 000	120 200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>374 100 000</b>	<b>355 786 315</b>
Årets avskrivningar	-1 586 875	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 586 875</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>372 513 125</b>	<b>355 786 315</b>
Taxeringsvärden byggnader	107 746 000	32 223 000
Taxeringsvärden mark	49 275 000	48 350 000
	<b>157 021 000</b>	<b>80 573 000</b>
Bokfört värde byggnader	252 313 125	0
Bokfört värde mark	120 200 000	0
	<b>372 513 125</b>	<b>0</b>

**Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
2018	0	29 026
EAFS Bygg och Fågelförsäkring	2 649	0
Securiatas Sverige AB	1 440	0
Eliasson & Lagerström System	14 231	0
Telia	61 834	0
	<b>80 154</b>	<b>29 026</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån 12350394778	20 386 000	0
Fastighetslån 12350394697	20 386 000	0
Fastighetslån 12350394689	16 686 000	0
Fastighetslån 12350394786	19 387 000	0
	<b>76 845 000</b>	<b>0</b>

**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga upplupna kostnader	217 844	0
	<b>217 844</b>	<b>0</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning Brämaregården 18:5	101 945 000	0
	<b>101 945 000</b>	<b>0</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Göteborg 2020-06-30

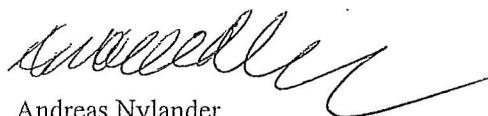


Djura Dzakula

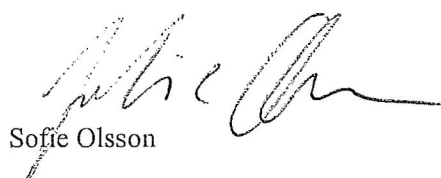
Joseph Kanberg



Sofia Larsson

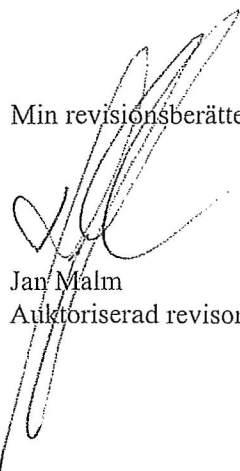


Andreas Nylander



Sofie Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-30



Jan Malm  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Qvillestaden, org. nr 769631-0155

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Qvillestaden för år 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 revisionsssed 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 utvärderar, 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

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 revisionsssed 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. 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 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 och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Göteborg, den 30 juni 2020

  
Jan Malm  
Auktoriserad revisor