

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Qvillestaden
769631-0155

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	7
Noter till balansräkning	7-9
Underskrifter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Qvillestaden, 769631-0155 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Qvillestaden 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. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-10-16, föreningens stadgar registrerades 2016-08-10. Föreningens säte är i Göteborg kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2016-11-25 fastigheten Brämaregården 18:5, Göteborg kommun och blev lagfaren ägare till denna 2017-11-21. Föreningen bebygger fastigheten med ett hus med 92 bostadsrättslägenheter samt 35 stycken boendeparkeringar i garage varav 2 är avsedda för funktionshindrade samt 4 stycken besöksparkeringar längs gata inom fastigheten. Total bostadsarea (BOA) 5459 kvm samt en lokalarea (LOA) om 143 kvm. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2016-11-25. Peab Bostad AB har gällande försäkring enligt ABT 06 som även innehåller byggherreansvar under entreprenadtiden. Efter entreprenadtidens utgång svarar entreprenören för de kapital- och driftskostnader som belöper på lägenheter och lokaler som inte upplåtits med bostadsrätt. Denna skyldighet har entreprenören intill dess att upplåtelse sker. Sex månader efter entreprenadtidens utgång, skall entreprenören förvärva de bostäder och lokaler som inte upplåtits med bostadsrätt genom erläggande av insats jämte upplåtelseavgift enligt ekonomisk plan. Ekonomisk plan intygades 2018-07-05, insatsgaranti utställdes av Peab AB 2018-06-29, tillstånd att upplåta erhöles från Bolagsverket 2018-08-15. Inflyttning av etapp 1 skedde i december 2018 och inflyttning av etapp 2 är planerade till mars 2019.

Av bostadsrättsföreningens 92 lägenheter var 91 tecknade med förhandsavtal 2018-12-31. Av dessa var 84 upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2018-01-01 - 2018-12-31:

Ordinarie styrelseledamöter

Claes Rudhag	2018-01-01 - 2018-12-31
Reinhold Jonsson	2018-01-01 - 2018-12-31
Per Jonsson	2018-01-01 - 2018-12-31
Erik Kjellberg	2018-01-01 - 2018-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under 2018 haft kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter samt 2 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2018-06-30.

För räkenskapsåret 2018 har KPMG AB varit revisionsbolag.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 128 medlemmar.

Resultatdisposition

Bostadsrättsföreningen hade under 2018 inget resultat då Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter under byggtiden.
Bostadsrättsföreningens ställning framgår av efterföljande balansräkningar med tilläggsupplysningar.

OK
OK
OK

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Summa rörelseintäkter		-	-
Rörelsekostnader			
Rörelseresultat		-	-
Finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		-	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-	-
Skatter			

cd
A S
74

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggning	3	355 786 315	262 511 474
Summa materiella anläggningstillgångar		355 786 315	262 511 474
Summa anläggningstillgångar		355 786 315	262 511 474
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		116 917 780	-
Övriga fordringar	4	29 026	66
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	25 316	-
Summa kortfristiga fordringar		116 972 122	66
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 334 755	6 285 546
Summa kassa och bank		12 334 755	6 285 546
Summa omsättningstillgångar		129 306 877	6 285 612
SUMMA TILLGÅNGAR		485 093 192	268 797 086



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Summa eget kapital		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	214 711 915	253 672 086
Övriga skulder	7	268 895 000	6 850 000
Leverantörsskulder		518 861	8 250 000
Skatteskulder	8	695 440	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	271 976	25 000
Summa kortfristiga skulder		485 093 192	268 797 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		485 093 192	268 797 086

Ch
95

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

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 anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter boarea eller enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats 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 skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar 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.

Chs
G
H

Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	98 945 000	98 945 000

Eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 3 Pågående nyanläggning

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden pågående nybyggnad :	262 511 474	153 318 176
-Årets investering	93 274 841	109 193 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden pågående nybyggnad :	355 786 315	262 511 474

Redovisat värde vid årets slut

355 786 315 **262 511 474**

Varav byggnader

235 586 315 142 311 474

Varav mark

120 200 000 120 200 000

Fastighetsbeteckning Göteborg, Brämregården 18:5

Taxeringsvärde 2018 80 573 000 kr

Taxeringsvärde byggnader

32 223 000

Taxeringsvärde mark

48 350 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet till 253 900 000 kr och köpekontraktet uppgår till 120 200 000 kr.

Not 4 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fordran Peab Bostad AB	29 026	66
Redovisat värde vid årets slut	29 026	66

Adx
EC
94

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	25 316	-
Summa	25 316	-

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2018-12-31	2017-12-31
Danske Bank byggkreditiv	1,45 %	2018-12-31	214 711 915	253 672 086
Summa			214 711 915	253 672 086

Förfaller	-214 711 915
Summa	-214 711 915

Byggkreditiven löses och hypotekslån tecknas i samband med föreningens övertagande som beräknas till andra kvartalet 2019.

Not 7 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Inbetalda förskott och insatser för lägenheter	268 895 000	6 850 000
Summa	268 895 000	6 850 000

Not 8 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsskatt	695 440	-
Summa	695 440	-



Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda årsavgifter/skuld till Peab Bostad AB	74 498	-
Intäkter under entreprenadtid som tillfaller Peab Bostad AB	197 478	25 000
Summa	271 976	25 000

Underskrifter

Göteborg den

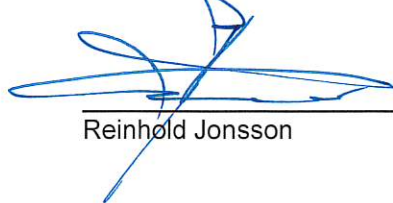
19-04-23



Claes Rudhag



Erik Kjellberg



Reinhold Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats

den 23/4-2019



Jan Malm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Qvillestaden för år 2018.

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 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 uppger, 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 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 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

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Qvillestaden för år 2018.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 mitt uttalande.

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 tryggt 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 försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred 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 23 april 2019



Jan Malm
Auktoriserad revisor