

Brf Södra Fredriksdal
Org nr 769629-2478

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	10

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens säte är i Göteborg

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 11 december 2014 för att förvärva mark och uppföra lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt i Göteborgs kommun. Föreningen förvärvade fastigheten Krokslätt 33:6 i Göteborgs kommun i december 2016.

Bostadsrättsföreningen Södra Fredriksdal består av 256 stycke bostadsrättslägenheter i tre flerfamiljshus om 6-7 våningar med underjordiskt garage med 88 garageplatser på nuvarande fastighet Krokslätt 33:6. Ekonomisk plan är upprättad och registrerades hos Bolagsverket 2017-09-21. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Uppdragsavtalet tecknades med Skanska Sverige AB den 6:e december 2016. Skanska svarar för kostnader och intäkter fram till avräkningsdagen 1 mars 2019. För kvarvarande Byggnadskreditiv efter avräkningsdagen svarar Skanska för alla kostnader i samband med byggnadskreditivet samt står kvar i borgen för denna kredit.

Kostnader och intäkter för föreningen under räkenskapsåret skall således avräknas gentemot Skanska Sverige AB varför föreningens resultat för räkenskapsåret blir 0 kr. Markarbeten påbörjades i januari 2016 och hela fastigheten var färdig i december 2018.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2018-06-12

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen. Styrelsen har under perioden hållit 5 sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening. På föreningens ordinarie årsstämma valdes nedan styrelse:

Leif Askenbäck	Ordförande/Ordinarie ledamot
Håkan Lindberg	Ordinarie ledamot
Therese Sedin Söderberg	Ordinarie ledamot
Per Hellman	Suppleant

Revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Ordinarie extern
---------	----------------------	------------------

Förvaltning

Från 2018-01-01 biträder PRIMÄR Fastighetsförvaltning AB styrelsen med såväl fastighetsskötsel som ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag.

Fastigheten

Fastigheten Krokslätt 33:6 i Göteborgs kommun förvärvades 27 december 2016 till en summa av 296 914 678 kr. Fastigheten kommer att delta i blivande gemensamhetsanläggning Göteborg Krokslätt GA 18 som kommer att gestå av garageport, garageinfart, köryta, brandport samt övriga tillbehör till garaget. Fastighetens urholkas av ett 3D-utrymme vilket avser grannfastighetens garage.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

I föreningens fastigheter finns 256 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 11 524 m² samt 1 449m² loft, fastighetens tomtareal uppgår till 4 946 m². I föreningens fastighet finns också 88 parkeringsplatser i garage.

Lägenheterna har följande fördelning:

	1 rok	2 rok	3 rok
Antal:	117	129	10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten har under året varit under byggnation och färdigställdes i december.

Ekonomi

Slutlig anskaffningskostnad beräknas bli 892 914 678 kr. Lån tecknade hos SEB om 194 634 678 kr med utbetalningsdag 2019-03-01. Föreningen fick tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus 2017-10-02. Upplåtelser har gjorts på totalt 534 122 375 kr per 2018-12-31 varav 505 369 500 kr under 2018.

För vissa lägenheter erläggs upplåtelseavgift. Dessa bostadsrättsinnehavare kommer att betala en mindre del av föreningens kapitalkostnader. Förhållandet kommer att hanteras genom att det finns en årsavgift 1 och en årsavgift 2. På årsavgift 1 fördelas samtliga driftskostnader samt del av kapitalkostnaderna. Medlemmar som betalat upplåtelseavgift betalar ingen eller en lägre årsavgift 2.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	139
Antal medlemmar vid årets slut	317

Under verksamhetsåret har 56 (0) lägenhetsöverlåtelser samt 116 (104) nyupplåtelser ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

SR

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	4 116
Resultat efter finansiella poster	tkr	0
Soliditet	%	57,3
Likviditet	%	2 178

2017 och tidigare har inte jämförbara siffror varför de utelämnats i denna sammanställning.

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse avgifter</u>	<u>Fond för underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	-	-	-	-	-	-
Avsättning fond enl stadgar	-	-	-	-	-	-
Nyupplåtna lägenheter	486 892 375	47 230 000	-	-	-	534 122 375
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-	-
Vid årets slut	486 892 375	47 230 000	0	0	0	534 122 375

Resultatdisposition

Då årets resultat är 0 kr är det inte aktuellt för föreningsstämman att besluta om någon resultatdisposition.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

84

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 115 656	-
Övriga intäkter		5 041 416	7 261 929
Summa rörelseintäkter		9 157 072	7 261 929
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 503 975	-532 000
Övriga rörelsekostnader	4	-611 872	-12 625
Summa rörelsekostnader		-2 115 847	-544 625
Rörelseresultat		7 041 225	6 717 304
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 041 225	-6 717 304
Summa finansiella poster		-7 041 225	-6 717 304
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark	5	296 914 678	296 914 678
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	586 000 000	384 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		882 914 678	680 914 678
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 941	-
Övriga fordringar (avräkning Skanska)		45 456 558	14 136 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 787	-
Summa kortfristiga fordringar		45 615 286	14 136 495
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 651 886	-
Summa kassa och bank		3 651 886	0
Summa omsättningstillgångar		49 267 172	14 136 495
Summa tillgångar		932 181 850	695 051 173

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		486 892 375	-
Upplåtelseavgifter		47 230 000	-
Summa bundet eget kapital		<u>534 122 375</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		534 122 375	0
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	7	395 794 898	665 766 298
Summa långfristiga skulder		<u>395 794 898</u>	<u>665 766 298</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54 992	-
Skatteskulder		1 332 000	532 000
Övriga kortfristiga skulder	8	32 765	28 752 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		844 820	-
Summa kortfristiga skulder		<u>2 264 577</u>	<u>29 284 875</u>
Summa eget kapital och skulder		932 181 850	695 051 173

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter, bostäder	3 341 301	-
Hysesintäkter; garage och P-platser	244 332	-
Tillägg el & uppvärmning av varmvatten	499 733	-
Tillägg andrahandsuthyrning	30 353	-
Övriga tillägg och ersättningar	-62	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	4 115 657	0

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skötsel fastighet		
Fastighetsskötsel och städning	172 550	-
Städning	136 244	-
Snöröjning	43 353	-
	<hr/>	<hr/>
	352 147	0
Taxebundna driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	66 193	-
Sophämtning	22 447	-
Kabel-TV	263 188	-
Kommunal avgift & fastighetsskatt	800 000	532 000
	<hr/>	<hr/>
	1 151 828	532 000
Summa	1 503 975	532 000

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ekonomisk förvaltning och revision	169 028	12 625
Administration och kommunikation	21 471	-
Konsult	204 798	-
Övriga förvaltningskostnader	216 575	-
Summa	<u>611 872</u>	<u>12 625</u>

Not 5 Mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>296 914 678</u>	<u>296 914 678</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	296 914 678	296 914 678
Utgående restvärde enligt plan	296 914 678	296 914 678
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	296 914 678	296 914 678
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad bostäder	131 000 000	-
Taxeringsvärde mark bostäder	69 000 000	70 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	200 000 000	70 000 000

Not 6 Pågående nyanläggningar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vid årets början	384 000 000	160 000 000
Investeringar	202 000 000	224 000 000
Redovisat värde vid årets slut	<u>586 000 000</u>	<u>384 000 000</u>

Not 7 Byggnadskreditiv

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beviljad kredit	700 000 000	700 000 000
Utnyttjad kredit	395 794 898	665 766 298

Not 8 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inbetalda förskott medlemmar	-	28 752 875
Pantsättnings och överlåtelseavgifter	32 765	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	32 765	28 752 875


Göteborg 2019-04-29



Leif Askenbäck
Styrelseordförande




Håkan Lindberg
Styrelseledamot



Therese Sedin Söderberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-07.

KPMG AB



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Fredriksdal, org. nr 769629-2478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Fredriksdal för år 2018.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upp-lyser, 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 revisionsred 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Fredriksdal för år 2018. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 vårt 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 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 7/5-19

KPMG AB



Sara Ryfors

Auktoriserad revisor



KPMG
Box 11908
S-404 39 Göteborg

Besöksadress Norra Hamngatan 22
Telefon +46 31 614768
Internet www.kpmg.se

Styrelsen i Brf Södra Fredriksdal

7 maj 2019

Gransknings-PM för räkenskapsåret 2018

Vår rapportering till föreningsstämman görs i revisionsberättelsen som undertecknats av oss i dag den 7 maj 2019. Utöver den rapportering som görs i revisionsberättelsen sammanfattar vi våra väsentligaste iakttagelser och synpunkter i denna Gransknings-PM. Dessa synpunkter har inte påverkat utformning av vår avlämnade revisionsberättelse.

Stadgar

Vi har vid vår granskning noterat att föreningens stadgar är från 2014. Då nya lagregler har tillkommit kan detta innebära att stadgarna innehåller uppgifter som inte är förenliga med lagen. Vi rekommenderar styrelsen att arbeta fram nya stadgar och få dem antagna av föreningen.

Övrigt

Om Ni önskar förtydliganden av våra synpunkter eller i övrigt önskar diskutera våra förslag står vi naturligtvis gärna till tjänst.

Med vänliga hälsningar

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor