

Årsredovisning

för

Brf Resa

769634-3222

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 13 mars 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 28 mars 2017.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 mars 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen har tecknat köpekontrakt med Fastighets AB Komarken den 25 juni 2019 gällande fastigheten Korpen 4 i Kungälv kommun.

Föreningen tecknat entreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB den 25 juni 2019 för uppförande av föreningens byggnader.

Föreningens byggnader består av ett flerfamiljshus med 106 bostadsrätter samt en gemensamhetslokal. Inflyttning i fastigheten har påbörjats i september 2019 och beräknas pågå till februari 2020.

Den totala boarean (BOA) är beräknad till ca 5 420 kvm.

Lägenhetsfördelning:

36 st	1 rum och kök
43 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök
106 st	

Taxeringsvärde:

Byggnader	20 079 000
Mark	20 389 000
	40 477 000

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att ingå i två gemensamhetsanläggningar gällande miljöhus, innergård samt angöringsgata.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Haldorson, ordförande
Raivo-Olle Kruus
Susanne Moberg

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2020
2020

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisorer

Clas Niklasson - Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Valda t.o.m. årsstämman

2020

Revisorssuppleanter

Örjan Karlsson - Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Valda t.o.m. årsstämman

2020

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med MGC Fastighetsförvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 augusti 2021.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Bo & Son/ Bo Söderström AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 augusti 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 8 augusti 2019.

Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 29 augusti 2019.

Borgensförbindelse för ev. återbetalning av insatser har lämnats av Nordic Guarantee

Försäkringsaktiebolag.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byggnationen färdigställs och inflyttning av sista etappen (trappa 8 och 9) sker under februari 2020.

Medlemsinformation

Föreningen hade tre medlemmar vid räkenskapsårets början och 99 medlemmar vid räkenskapsårets slut.

Under året har 109 medlemmar tillträtt samt 13 medlemmar utträtt ur föreningen.

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5 % av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har beslutat att välja Danske Bank som finansierande bank för projektet, Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter går över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen beräknas bli 31 mars 2020.

Uppskattad anskaffningskostnad och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	297 499 500	Insatser	218 975 000
Likviditetsreserv	<u>80 000</u>	Fastighetslån	<u>78 604 500</u>
S:a anskaffningskostnad	297 579 500	S:a finansiering	297 579 500

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 772 kr/kvm BOA per år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0
Soliditet (%)	34,5	100,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 650 000		4 650 000
Ökning av insatskapital	134 467 500		134 467 500
Årets resultat		0	0
Belopp vid årets utgång	139 117 500	0	139 117 500

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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

Brf Resa
Org.nr 769634-3222

5 (10)

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
		0	0
Rörelseresultat		0	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Resultat före skatt		0	0

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2	259 774 992	0
		259 774 992	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	50 243	0
		50 243	0
Summa anläggningstillgångar		259 825 235	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		58 989 198	0
		58 989 198	0
<i>Kassa och bank</i>		84 874 362	4 648 369
Summa omsättningstillgångar		143 863 560	4 648 369
SUMMA TILLGÅNGAR		403 688 795	4 648 369

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		139 117 500	4 650 000
		139 117 500	4 650 000
Summa eget kapital		139 117 500	4 650 000
Långfristiga skulder			
	4		
Byggnadskreditiv		174 049 488	0
Summa långfristiga skulder		174 049 488	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 681 112	0
Övriga skulder		351 050	-1 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		58 489 645	0
Summa kortfristiga skulder		90 521 807	-1 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		403 688 795	4 648 369

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-58 989 198	0
Förändring av leverantörsskulder		31 681 112	0
Förändring av kortfristiga skulder		58 842 326	-1 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 534 240	-1 631
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-259 825 235	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-259 825 235	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		174 049 488	0
Inbetalda medlemsinsatser		134 467 500	4 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		308 516 988	4 650 000
Årets kassaflöde		80 225 993	4 648 369
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 648 369	0
Likvida medel vid årets slut		84 874 362	4 648 369

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning kommer att tillämpas med planerad början år 2020.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar kommer att delas upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Not 2 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	259 774 992	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 774 992	0
Utgående redovisat värde	259 774 992	0

Not 3 Aktier i dotterbolag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp Fastighets AB Komarken, 559094-8930	50 243	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 243	0
Utgående redovisat värde	50 243	0

Not 4 Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv Danske Bank, utnyttjad kredit; 174 049 488 kr

Beviljad kredit per 2019-06-30; 175 000 000 kr

Not 5 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	60 480 000	0
	60 480 000	0

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.

Kungälv 2020-04-27



Lars Haldorsson
Ordförande



Raivo-Olle Kruus



Susanne Moberg

Min revisionsberättelse har lämnats

16/5 - 2020



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Resa
Org.nr. 769634-3222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Resa 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 på fel.

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

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Resa för år 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Norrköping den 15 maj 2020

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR