

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vasagatan 33

769632-1731

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasagatan 33 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen innehar fastigheten Lorensberg 50:1 med adress Vasagatan 33, 33 b och Götabergsgatan 16 i Göteborg.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-26, den ekonomiska planen 2018-05-04 och stadgarna 2017-12-28. Alla registreringar gjordes hos Bolagsverket.

Fakta om föreningens fastighet

Fastighetens area är 879 kvm. Bostädernas area är 3 414 kvm och lokalernas area är 270 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Lägenheter och lokaler

Antal lägenheter är 30 st fördelade på:

11 st 2 rum och kök

4 st 2,5 rum och kök

13 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

1 st lokal

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 slutfördes en större ombyggnation av fastigheten där föreningen lät bygga 30 st lägenheter som har upplåtits som bostadsrätter och 1 st lokal som hyrs ut.

Medlemsinformation

Medlemmarna var 3 st vid årets ingång men är 24 st vid årets slut.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt äger en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	886	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 546	-2 293	-7
Soliditet (%)	79	0	100

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000	-7 470	-52	-4 522
Ägartillskott		1 484 358		1 484 358
Förändring medlemsinsatser	125 368 826			125 368 826
Disposition av föregående års resultat:		-52	52	0
Årets resultat			-1 545 957	-1 545 957
Belopp vid årets utgång	125 371 826	1 476 836	-1 545 957	125 302 705

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 476 836
årets förlust	-1 545 957
	-69 121

behandlas så att avsättning till yttre fond	42 980
i ny räkning överföres	-112 101
	-69 121

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		886 062	0
Summa rörelseintäkter		886 062	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-470 763	-575 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-439 613	-815 174
Summa rörelsekostnader		-910 376	-1 390 892
Rörelseresultat		-24 314	-1 390 892
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 521 643	-902 160
Summa finansiella poster		-1 521 643	-902 160
Resultat efter finansiella poster		-1 545 957	-2 293 052
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	2 293 000
Summa bokslutsdispositioner		0	2 293 000
Resultat före skatt		-1 545 957	-52
Årets resultat		-1 545 957	-52

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	157 832 038	72 773 501
Pågående nyanläggningar		0	2 870 926
Summa materiella anläggningstillgångar		157 832 038	75 644 427
Summa anläggningstillgångar		157 832 038	75 644 427
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 000	0
Övriga fordringar		47 364	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 193	0
Summa kortfristiga fordringar		120 557	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 007 948	0
Summa kassa och bank		1 007 948	0
Summa omsättningstillgångar		1 128 505	0
SUMMA TILLGÅNGAR		158 960 543	75 644 427

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 371 826	3 000
Summa bundet eget kapital		125 371 826	3 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 476 836	-7 470
Årets resultat		-1 545 957	-52
Summa fritt eget kapital		-69 121	-7 522
Summa eget kapital		125 302 705	-4 522
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		33 000 000	0
Skulder till koncernföretag		0	75 603 506
Summa långfristiga skulder		33 000 000	75 603 506
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72 183	45 443
Skatteskulder		80 080	0
Övriga skulder		44 502	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		461 073	0
Summa kortfristiga skulder		657 838	45 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 960 543	75 644 427

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningstiden har ändrats från föregående år, då den var 25 år.

Not 2 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 588 675	0
Inköp	85 498 150	73 588 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 086 825	73 588 675
Ingående avskrivningar	-815 174	0
Årets avskrivningar	-439 613	-815 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 254 787	-815 174
Utgående redovisat värde	157 832 038	72 773 501


Göteborg den 13 / 5 2019


Per Göransson


Ulf Lundberg


Eva Skoow

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2019
Deloitte AB



Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vasagatan 33
organisationsnummer 769632-1731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vasagatan 33 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 på fel.

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

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 maskopl, 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vasagatan 33 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 våra 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

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 ersättningskyldighet 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 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 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 14/5 2019
Deloitte AB


Harald Jagner
Auktoriserad revisor