



Årsredovisning

1/1 2019 – 31/12 2019

Brf Nya Särö 1

Org nr 769634-8569

Lots 
EKONOMI

Handwritten initials

Styrelsen för Brf Nya Särö 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har färdigställt byggnationen på fastigheten Kungsbacka Nötegång 1:139 och inflyttning har skett under juni 2019.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Genom entreprenadavtal har Wäst Bygg AB på totalentreprenad färdigställt byggnationen.

Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka kommun, Hallands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Sten Åke Eliasson	ledamot
Pär Thureson	ledamot
Magnus Ivarsson	ledamot

Paul Schultz auktorerad revisor

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-02 och kungjordes 2017-06-07.

Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört på fastigheten Kungsbacka Nötegång 1:139, 5 st flerbostadshus och 8 radhus med totalt 38 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen disponerar genom hyresavtal över 38 st bilplatser varav 15 stycken i carport.

Taxeringsvärde 46 224 000 kr varav byggnad 31 880 000 kr mark 14 344 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
6	2 rok	321,3
16	3 rok	1 226,3
8	4 rok	750,4
<u>8</u>	<u>5 rok</u>	<u>896,0</u>
38 st		3 194,0

EW
PT

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens fastighet har under året färdigställts med inflyttning i juni 2019. Föreningen tog över driften av fastigheten 2019-12-01.

Samtliga lägenheter är upplåtna per 2019-12-31.

Ägarförhållanden

Föreningen sålde (2019-11-30) samtliga aktier i dotterbolaget Hillgårdens Fastighets AB, (559068-1887) till Nya Särö Fastighets AB.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
Kungarikets fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel
Energiservice Sverige AB	El-avtal
Eksta Bostads AB	Fjärrvärme
Kungsbacka kommun	Vatten, avlopp och renhållning
Kungsbacka Open fiber	Bredband/TV/telefoni
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Systeminstallation AB	Avläsning förbrukning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 3 stycken. Antalet medlemmar vid årets utgång var 56 stycken.

Styrelsen har under året haft ett protokollfört möte.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019
Nettoomsättning *	184
Resultat efter finansiella poster *	-124
Soliditet (%)	77,9
Driftsnetto *	114
Årsavgift (kr/kvm)	556
Lån (kr/kvm)	11 941
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	54 855

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

* Redovisat belopp 2019 avser en månad (dec) fr o m när föreningen tog över driften av fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0
Ökning av insatskapital	137 150 000		137 150 000
Årets resultat		-124 322	-124 322
Belopp vid årets utgång	137 150 000	-124 322	137 025 678

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-124 322
behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	19 963
i ny räkning överföres	-144 285
	-124 322

Resultatdisposition

I årets resultat ingår avskrivningar med 132 554 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kr) 8232

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 75 kr/kvm enligt ekonomisk plan, till dess att underhållsplan är upprättad.

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	183 693	0
		183 693	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-63 068	0
Övriga kostnader	5	-6 094	0
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-132 554	0
		-201 716	0
Rörelseresultat		-18 023	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 299	0
Resultat efter finansiella poster		-124 322	0
Resultat före skatt		-124 322	0
Årets resultat		-124 322	0

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

175 208 104

74 610 000

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

8

0

77 688 129

175 208 104

152 298 129

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

9

0

50 000

Summa anläggningstillgångar

175 208 104

152 348 129

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 785

0

Kassa och bank

678 491

51 993

Summa omsättningstillgångar

728 276

51 993

SUMMA TILLGÅNGAR

175 936 380

152 400 122

W
M.

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

137 150 000

0

Fritt eget kapital

Årets resultat

-124 322

0

Summa eget kapital

137 025 678

0

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

37 940 658

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

200 000

81 536 103

Förskott från kunder

79 063

3 375 000

Leverantörsskulder

177 366

0

Skulder till koncernföretag

0

21 438 608

Aktuella skatteskulder

251 040

0

Övriga skulder

105 431

46 050 411

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

157 144

0

Summa kortfristiga skulder

970 044

152 400 122

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

175 936 380

152 400 122

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande RedU 9.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom avsättning 75 kr(kvm) fram tills föreningen tagit fram en underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Aktivering av räntor har skett i upparbetad byggnation.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet	60 år
El, luft, fasad och fönster	60 år
Inre UH (BGH:s ansvar)	120 år
Yttre UH (Brf:s ansvar)	30 år
Styr och övervakning	20 år
Restpost övrigt	60 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Not 3 Månadsavgifter bostäder

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter bostäder	-147 975	0
P-Plats momsfri	-15 750	0
Prel deb el, kv, vv	-19 962	0
Öresutjämning	-5	0
	-183 692	0

Not 4 Fastighetens driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	24 775	0
Hiss	2 219	0
Elkostnader	7 848	0
Fjärrvärme	12 104	0
Vatten och avlopp	5 421	0
Renhållning	7 120	0
Fastighetsförsäkring	3 581	0
	63 068	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Redovisningstjänster	6 094	0
	6 094	0

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 610 000	0
Inköp	0	74 610 000
Omklassificeringar	100 730 658	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 340 658	74 610 000
Årets avskrivningar	-132 554	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 554	0
Utgående redovisat värde	175 208 104	74 610 000
Bokfört värde byggnader	118 720 291	
Bokfört värde mark	56 487 813	
	175 208 104	

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheten Kungsbacka Nötegång 1:139. Fastigheten har under året färdigställts, redovisas föregående år under pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar.

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 688 129	19 671 897
Inköp	41 315 516	58 016 232
Omklassificeringar	-119 003 645	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	77 688 129
Utgående redovisat värde	0	77 688 129

Avser nedlagda kostnader för fastigheten Nötegång 1:139. Aktivering av räntor har skett under pågående byggnation. Anskaffningskostnaden för marken redovisas i posten byggnader och mark. Pågående byggnation har i samband med färdigställande omklassificerats till byggnad och mark.

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	45 000 000
Inköp	0	0
Nedskrivning	0	-44 950 000
Försäljning	-50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 000
Utgående redovisat värde	0	50 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

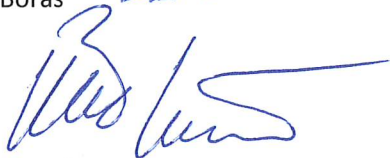
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken 1,05% 22-09-30	1,05	2022-09-30	12 700 000
Handelsbanken 1,1 % 24-09-30	1,1	2024-09-30	12 740 658
Handelsbanken 0,75 % 20-09-17	0,75	2020-09-17	12 700 000
			38 140 658
Kortfristig del av långfristig skuld			-200 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Borgen		
Begränsad borgen Järngrinden AB	0	55 000 000
Begränsad borgen Mjölbackens entreprenad AB	0	55 000 000
	0	110 000 000
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	38 191 000	38 191 000
	38 191 000	38 191 000

Borås

2020-04-29



Sten Åke Eliasson



Magnus Ivarsson



Pär Thureson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Paul Schultz
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nya Särö 1 org.nr 769634-8569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nya Särö 1 för år 2019.

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 2019 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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. 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, förfälskning, 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 Brf Nya Särö 1 för år 2019 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 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.

Kungsbacka den 5 / 5 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Paul Schultz
Auktoriserad revisor