

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Kvibergs Landeri 1
769634-2331

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvibergs Landeri 1, 769634-2331 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Kvibergs Landeri bildades 2017-02-28 och bytte 2020-11-30 namn till Bostadsrättsföreningen Kvibergs Landeri 1. 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 2017-03-15, föreningens senaste stadgar registrerades 2021-06-21. Föreningens säte är i Göteborg kommun.

Föreningen avsåg att förvärva fastigheten Kviberg 29:1 och därpå uppföra tre lamellhus med totalt 120 lägenhet. Del av projektet med 40 lägenheter såljestartades på bokningsavtal med då intresset för projektet var för magert och försäljningen inte uppnådde önskade nivåer valde styrelsen efter förhandlingar med entreprenören Peab Bostad 2018-11-20 att avsluta projektet tillsvidare. Under 2020 omarbetades projektet och föreningen valde att starta försäljning av endast ett hus med 40 lägenheter och kostnadskalkyl upprättades. Kostnadskalkylen intygades 2020-06-16. Förskottsgaranti erhöles av Gar-bo Försäkring AB 2020-06-18. Tillstånd att ta emot förskott erhöles av Bolagsverket 2020-06-29.

Då försäljning av detta hus gick utöver förväntan valde föreningen att utöka föreningen med ytterligare ett hus med 40 lägenheter och en ny kostnadskalkyl innehållande samtliga 80 lägenheter upprättades. Kostnadskalkylen intygades 2021-04-28. Förskottsgaranti erhöles av Gar-bo Försäkring AB 2021-04-29. Tillstånd att ta emot förskott erhöles av Bolagsverket 2021-05-14.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Göteborg Kviberg 29:34 2020-12-11. Föreningen bebygger fastigheten med ett hus med totalt 40 lägenheter med en sammanlagd BOA om ca 2689 kvm. Inflyttning beräknas till kvartal 4 2022. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2020-12-11 för uppförande av ett hus med 40 lägenheter på fastigheten Göteborg Kviberg 29:34.

2021-09-01 tecknade bostadsföreningen köpekontrakt för fastigheten Göteborg Kviberg 29:35. Föreningen bebygger fastigheten med ett hus med totalt 40 lägenheter med en sammanlagd BOA om ca 2689 kvm. Inflyttning beräknas till kvartal 2 2023. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2021-09-01 för uppförande av ett hus med 40 lägenheter på fastigheten Göteborg Kviberg 29:35.

Peab Bostad AB har gällande försäkring enligt ABT06 som även innehåller byggherreansvar under entreprenadtiden. Efter entreprenadtidens utgång svarar entreprenören för de kapital- och driftskostnader sin belöper på lägenheter 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.

Av bostadsrättsföreningens planerade 80 lägenheter var vid årets utgång 74 tecknade med förhandsavtal.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning för makrparkering där förenings medlemmar kommer att ha tillgång till 40 platser. Vidare kommer föreningen att ingå i gemensamhetsanläggningar för gata, ledningar, odlingslotter och lekplats i området samt för Miljöhus

och utvändigt cykelparkering. Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av två samfällighetsföreningar.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2021-01-01 - 2021-12-31:

Ledamöter

Conny Josefsson	2021-01-01 - 2021-12-31
Erik Kjellberg	2021-01-01 - 2021-12-31
Claes Rudhag	2021-01-01 - 2021-12-31
Reinhold Jonsson	2021-01-01 - 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under bokslutsåret haft kontakt i ett flertal företagsangelägenheter samt tre protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2021-06-01.

Under räkenskapsåret 2021 har KPMG AB varit revisionsbolag.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 4 medlemmar.

Disposition av resultat

Då inget resultat uppkommit under 2021 finns inget resultat att disponera.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</i>			
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		-	-
<i>Rörelsekostnader</i>			
Rörelseresultat		-	-
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat efter finansiella poster		-	-
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Resultat före skatt		-	-
<i>Skatter</i>			
Årets resultat			

Q

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	197 765 556	54 712 095
Summa materiella anläggningstillgångar		197 765 556	54 712 095
Summa anläggningstillgångar		197 765 556	54 712 095
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		100 000	-
Övriga fordringar	4	2 712	261
Summa kortfristiga fordringar		102 712	261
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 886 253	999 596
Summa kassa och bank		2 886 253	999 596
Summa omsättningstillgångar		2 988 965	999 857
SUMMA TILLGÅNGAR		200 754 521	55 711 952

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Summa eget kapital		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	197 054 521	54 711 952
Förskott från kunder		3 700 000	1 000 000
Summa kortfristiga skulder		200 754 521	55 711 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 754 521	55 711 952

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet årsredovisningslagen och 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 om minst 30 kr/kvm 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.

Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	78 045 000	115 900 000

Eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 3 Pågående nyanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början pågående nyanläggning		
-Nyanskaffningar pågående nyanläggning	197 765 556	54 712 095
Summa ackumulerade anskaffningsvärde pågående nyanläggning	197 765 556	54 712 095

Redovisat värde vid årets slut **197 765 556** **54 712 095**

Varav byggnader	102 365 556	7 012 095
Varav mark	95 400 000	47 700 000
Summa	197 765 556	54 712 095

Fastighetsbeteckning Kviberg 29:34 och Kviberg 29:35 i Göteborgs kommun

Taxeringsvärde byggnader ej åsatt		
Taxeringsvärde mark	37 200 000	18 600 000
Summa	37 200 000	18 600 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet till 229 145 000 kr och köpekontraktet uppgår till 95 400 000 kr.

Not 4 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar Peab Bostad AB	2 712	261
	2 712	261

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2021-12-31
SEB	197 054 521	54 711 952
	197 054 521	54 711 952
Förfaller		
Lösen byggnadskreditiv	197 054 521	
	197 054 521	

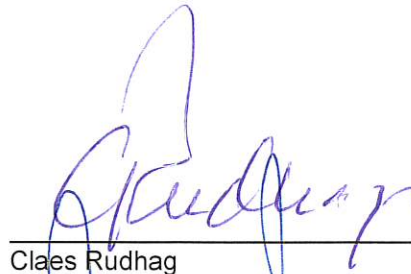
Byggekreditiven löses och hypotekslån tecknas i samband med föreningens övertagande

Underskrifter

Göteborg den 26 april 2022



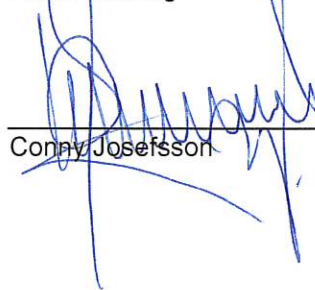
Reinhold Jonsson



Claes Rudhag



Erik Kjellberg



Conny Josefsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4-2022


Jan Malm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvibergs Landeri 1, org. nr 769634-2331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvibergs Landeri 1 för år 2021.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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

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 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 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 Brf Kvibergs Landeri 1 för år 2021. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022- 04 - 26



Jan Malm

Auktoriserad revisor