

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2

Org.nr. 769635-0508

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-25 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2

Org.nr. 769635-0508

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-25 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-25 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet Grössbyn 1:114 förvärvades 2017. Fastigheten byggdes 2018 och består av 3 st flerbostadshur i 2 våningar med totalt 26 bostadsrättslägenheter.

Lägenhetsfördelningen är 16 st 2 rok, 8 st 3 rok och 2 st 4 rok.

Byggnadens totalyta 1 649 kvm som utgör lägenhetsyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är frånluftvärmepump i varje lägenhet.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av GUAB.

Fastighetsskötsel sköts av Emery Fastighetsservice AB

Föreningen har sitt säte i Tjörns kommun.

Flerårsjämförelse*

	2017/2018
Nettoomsättning	139 296
Res. efter finansiella poster	-128 132
Balansomslutning	54 380 634
Soliditet (%)	68,53

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser som har inträffat under året är att bostadsrättsföreningen färdigställdes och inflyttning skedde i november 2018.

Styrelsen har hållit 2 st protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Robert Engström	Ordförande
Staffan Grönberg	Ledamot
Johan Johansson	Ledamot

Revisor:

Sören Maxén	Ordinarie
-------------	-----------

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

En av föreningens medlemslägenheter har under året överlåtit.

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2

Org.nr. 769635-0508

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fritt eget kapital
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:		
Medlemsinsatser	37 398 404	0
Årets förlust		-128 132
Belopp vid årets utgång	<u>37 398 404</u>	<u>-128 132</u>

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
årets förlust

-128 132

-128 132

Styrelsen föreslår att
till underhållsfonden avsätts
i ny räkning överföres

25 000

-153 132

-128 132

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2
Org.nr. 769635-0508

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-07-25	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning			<u>139 296</u> 139 296
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2		-70 165
Övriga externa kostnader	3		-16 738
Personalkostnader	4		0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar			<u>-141 418</u> -228 321
Rörelseresultat			-89 025
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter			<u>-39 107</u> -39 107
Resultat efter finansiella poster			-128 132
Årets resultat			<u>-128 132</u>



Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2

Org.nr. 769635-0508

BALANSRÄKNING

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

42 656 984

42 656 984

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

6

11 500 000

11 500 000

Summa anläggningstillgångar

54 156 984

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

715

715

Kassa och bank

Kassa och bank

222 935**Summa kassa och bank**

222 935

Summa omsättningstillgångar

223 650

SUMMA TILLGÅNGAR**54 380 634**

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2
Org.nr. 769635-0508

BALANSRÄKNING

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

37 398 404

37 398 404

Fritt eget kapital

Årets resultat

-128 132

-128 132

Summa eget kapital

37 270 272

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

16 800 163

Summa långfristiga skulder

16 800 163

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

7 463

Övriga skulder

188 889

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

113 847

Summa kortfristiga skulder

310 199

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 380 634

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2

Org.nr. 769635-0508

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Driftskostnader	2017/2018
	Fastighetsskötsel	6 288
	El	16 051
	Vatten	3 513
	Sophämtning	8 098
	Vägförening	16 900
	Fastighetsförsäkring	19 315
		<hr/>
		70 165

Not 3	Övriga externa kostnader	2017/2018
	Förbrukningsinventarier	9 719
	Datakommunikation	1 413
	Förvaltning	5 606
		<hr/>
		16 738

Not 4	Medelantal anställda	2017/2018
-------	----------------------	-----------

Föreningen har inte haft några anställda och har inte utbetalat styrelsearvode.

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2

Org.nr. 769635-0508

NOTER

Not 5	Byggnader och mark		2018-12-31
	Nyanskaffningar		42 656 984
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		42 656 984
	Årets avskrivningar		-141 418
	Utgående redovisat värde		42 656 984
	Redovisat värde byggnader		37 869 695
	Redovisat värde mark		4 787 289
			42 656 984
	Taxeringsvärde (beräknat)		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:		20 267 000
	varav byggnader:		2 267 000
Not 6	Andra långfristiga värdepappersinnehav		2018-12-31
	Aktier i db Ucklums		
	Förvaltnings AB 556905-8588		11 500 000
	Utgående redovisat värde		11 500 000
Not 7	Skulder till kreditinstitut		2018-12-31
	Lån	Tid och villkor	
	Swedbank Hypotek AB	20-10-23, 1,35%	10 000 000
	Swedbank Hypotek AB	21-10-25, 1,53%	7 000 000
			17 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut 188 889 kr.		
Not 8	Ställda säkerheter		2018-12-31
	Fastighetsinteckningar		24 000 000
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2

Org.nr. 769635-0508


NOTER

Ödsmål 2019-05-28




Robert Engström

Johan Johansson



Staffan Grönberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-06-14



Sören Maxén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hällungen 2
Org.nr 769635-0508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hällungen 2 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 för föreningen.

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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

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 Hällungen 2 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 14 juni 2019



Sören Maxén
Auktoriserad revisor