

Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

Årsredovisning

för

Brf West Side Solna

769629-6594

Räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen West Side Solna registrerades hos Bolagsverket den 20 februari 2015 i syfte att upplåta bostadsrättslägenheter på fastigheten Slingan 1 i Solna kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tillträde av lägenheterna pågår och projektet förväntas vara helt inflyttat under första delen av första kvartalet 2020.

Den grupp av förhandstecknare som tidigare har framställt önskemål om att få frånträda sina förhandsavtal har minskat till 46. Hittills har en (1) process avseende frågan om giltigheten av Brf West Side Solnas förhandsavtal prövats av tingsrätten med en positiv utgång för föreningens del. Domen är överklagad till Hovrätten. Med anledning av de tvister som för närvarande pågår mellan bostadsrättsföreningen och vissa förhandstecknare har föreningen genom sin försäkring ansökt om rättskydd för att täcka del av rättegångskostnaderna. Eventuellt övriga kostnader i samband härmed drabbar ej heller föreningen eftersom det faller inom ramen för den garantiutfästelse föreningen har från SSM. Föreningen har dock rätt att erhålla ersättning först sedan det visat sig att ersättning inte kunnat erhållas från avtalsbrytande förhandstecknare

Flerårsöversikt	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Nettoomsättning	-	-	-	-
Rörelsemarginal:	-	-	-	-
Kassalikviditet:	20,3%	10,4%	95,2%	0,0%
Soliditet:	2,4%	1,4%	1,2%	1,3%

Definition av nyckeltal,

rörelsemarginal:

kassalikviditet

soliditet

rörelseresultat/nettoomsättning

omsättningstillgångar exkl lager/kortfristiga skulder

justerat eget kapital/balansomslutning

Förändring eget kapital	Insatskapital vid årets ingång	Årets resultat	Inbetalda insatser under året	Summa eget kapital
Total avtalade insatser	817 390 000	-	-	817 390 000
Fordran avtalade ej inbetalda insatser	-808 415 000	-	11 515 000	-796 900 000
Årets resultat	-	-	-	0
Belopp vid årets utgång	8 975 000	-	11 515 000	20 490 000

Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	<u>2018-07-01</u> <u>2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>2018-06-30</u>
årets resultat	0	0
Totalt	0	0
disponeras för:		
överföring till balanserat resultat	0	0
Totalt	0	0

Vad beträffar företags resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Kostnadstäckningsgaranti		3 473 217	2 186 494
<i>Rörelseintäkter</i>		3 473 217	2 186 494
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 520 626	-2 637 837
<i>Rörelseresultat</i>		-47 409	-451 343
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		46 657	-
Ränteintäkter och liknande intäkter		752	-
Uppskrivning aktier		-	451 343
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		0	0
<i>Årets resultat</i>		0	0

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark	1	512 967 107	512 967 107
Byggnad under uppförande	2	330 955 719	144 547 153
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	-	451 343
Fordringar hos koncernföretag		-	6 147
Summa anläggningstillgångar		<u>843 922 826</u>	<u>657 971 750</u>
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Övriga fordringar		10 823	-
Fordran avseende kostnadstäckningsgaranti		7 143 444	3 670 227
Kassa och bank		4 055 654	182 153
Summa omsättningstillgångar		<u>11 209 921</u>	<u>3 852 380</u>
Summa tillgångar		855 132 747	661 824 130

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Eget kapital			
Total avtalade insatser		817 390 000	817 390 000
Fordran avtalade ej inbetalda insatser		-796 900 000	-808 415 000
Årets resultat		0	0
Summa eget kapital		20 490 000	8 975 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		429 034 561	265 423 995
Övriga långfristiga skulder		350 308 511	350 308 511
Summa långfristiga skulder		779 343 072	615 732 506
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		1 587 790	527 800
Övriga kortfristiga skulder		53 711 885	36 588 824
Summa kortfristiga skulder		55 299 675	37 116 624
Summa eget kapital och skulder		855 132 747	661 824 130

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	4		
Fastighetsinteckning		178 000 000	178 000 000
Summa ställda säkerheter		178 000 000	178 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Värderingsprinciper**

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1.

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

1. Mark	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	512 967 107	-
Årets anskaffningar	-	512 967 107
<i>Utgående bokfört värde på mark</i>	<u>512 967 107</u>	<u>512 967 107</u>

Föreningen har under året följt den ekonomiska planen. I maj 2016 genomfördes förvärvet av aktierna i bolaget Fastighets AB Slingan, 556902-1701, och entreprenadsavtal tecknades med Alfa SSM Bygg AB angående uppförande av byggnader.

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade 100 % av aktierna i Fastighets AB Slingan för 376 733 825 kronor. Fastigheten såldes därefter till föreningen för skattemässigt värde, 96 233 282 kronor. Enligt RedU 9 kan försäljningen av fastigheten ses som en återbetalning av investeringen i aktierna. Skillnaden mellan fastighetens verkliga värde och köpeskillingen är att jämställa med utdelning från dotterbolaget. Posten aktier i dotterbolag har minskats med övertärdet på fastigheten och den mottagna utdelningen har redovisats till verkligt värde innebärande att posten Mark har ökat med motsvarande belopp.

Det skattemässiga restvärdet uppgår till 376 733 825 kr lägre än det bokförda värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

2. Byggnad under uppförande	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Ingående anskaffningar	144 547 153	26 827 753
Årets anskaffningar	186 408 566	117 719 400
<i>Utgående bokfört värde byggnad under uppförande</i>	<u>330 955 719</u>	<u>144 547 153</u>

Enligt den ekonomiska planen 2017 10 26 ska fastighetens totala anskaffningskostnad och finansiering se ut som nedan då huset är färdigställt:

Anskaffningskostnad	1 054 242 636
Likvida medel vid medlemmarnas tillträde	<u>100 000</u>
<i>Summa</i>	<u>1 054 342 636</u>

Finansiering:

Medlemskapital	817 390 000
Ianspråktagen del av Garantiutfästelse	16 244 789
Lån kreditinstitut	<u>220 707 847</u>
<i>Summa</i>	<u>1 054 342 636</u>


3. Andelar i koncernföretag	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Fastighets AB Slingan, 556902-1701, Säte i Stockholm		
Kapitalandel	-	100%
Röstandel	-	100%
Ingående anskaffningsvärde	-	0
Anskaffat under året	-	-
Aktieägartillskott	-	-
Nedskrivning	-	-
Uppskrivning	-	<u>451 343</u>
<i>Bokfört värde</i>	<u>0</u>	<u>451 343</u>
Eget kapital i dotterbolaget	-	451 343
Varav årets resultat	-	-1 249

4. Skulder för vilka säkerheter ställts	<u>2019-06-30</u>		<u>2018-06-30</u>	
	Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet	Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet
Skulder kreditinstitut	429 034 561		265 423 995	
Fastighetsinteckningar		178 000 000		178 000 000
Totalt	429 034 561	178 000 000	265 423 995	178 000 000

Byggnadskreditivet innehåller en kreditlimit på 431 000 000 kr. Resterande säkerhet har ställts genom borgen av Alfa Göteborg AB 5A med 258 600 tkr och av SSM Fastigheter AB med 172 400 tkr

Stockholm den 3/12-2019


Göran Nygren


Björn Isaksson


Robert Wallin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/12-2019


Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf West Side Solna
Org.nr. 769629-6594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf West Side Solna för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 30 juni 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 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 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 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 Brf West Side Solna för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 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 överträdelse 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.

Stockholm den

4/12-2019


Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Konsten att sova gott

Parameter