

Årsredovisning

för

Brf West Side Solna

769629-6594

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

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. Föreningen är en sk. äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året träffat överenskommelser med de 46 förhandstecknare som under året 2017/2018 framställt krav om utträde ur sina förhandsteckningsavtal. Överenskommelserna innebär bl a att lägenheterna har återgått till föreningen för omförsäljningar. SSM:s garantiåtaganden gäller gentemot föreningen fullt ut, dvs SSM står kostnaden för osålda lägenheter fram till dess de är sålda, alternativt förvärvar SSM de lägenheter där bindande upplåtelseavtal inte ingåtts i samband med slutavräkningen (till insats enligt ek. plan). Ett annat liknande ärende återstår och skall, som tidigare nämnts, avgöras av Hovrätten.

Under sommaren 2020 har de sista lägenheterna upplåtits och samtliga är tillträdna per 2020-09-30. Samtliga extrakostnader som har uppkommit och kan tänkas uppkomma till följd av ovanstående ärenden täcks av den kostnadstäckningsgaranti som lämnats av SSM.

Entreprenaden blev godkänd 2020-07-01 och slutbesked erhöles av Solna Stad 2020-10-19. Enligt Totalentreprenörsavtal mellan föreningen och Alfa SSM Bygg AB gäller att avräkningsdag för medlemmarnas övertagande av ansvaret för föreningens intäkter och kostnader ska ske den dag som infaller före närmast kvartalsskifte efter det att entreprenaden är godkänd och slutfinansiering skett. Det innebär att avräkningsdagen blir 2020 12 31.

Flerårsöversikt	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Nettoomsättning, tkr	5 099	-	-	-
Rörelsemarginal:	-3,5%	-	-	-
Kassalikviditet:	39,7%	20,3%	10,4%	95,2%
Soliditet:	72,4%	2,4%	1,4%	1,2%

Definition av nyckeltal,

rörelsemarginal:	rörelseresultat/nettoomsättning
kassalikviditet	omsättningstillgångar exkl lager/kortfristiga skulder
soliditet	justerat eget kapital/balansomslutning

Årsredovisning 2019-07-01 -- 2020-06-30

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	-796 900 000	-	753 260 000	-43 640 000
Årets resultat	-	-	-	0
Belopp vid årets utgång	20 490 000	-	753 260 000	773 750 000

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	<u>2019-07-01</u> <u>2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>2019-06-30</u>
årets resultat	0	0
Totalt	0	0
disponeras för:		
överföring till balanserat resultat	0	0
Totalt	0	0

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

Årsredovisning 2019-07-01 -- 2020-06-30

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2019-07-01 <u>2020-06-30</u>	2018-07-01 <u>2019-06-30</u>
Rörelseintäkter			
Intäkter	1	7 276 031	3 473 217
<i>Rörelseintäkter</i>		<u>7 276 031</u>	<u>3 473 217</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 107 687	-
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-5 345 215	-3 520 626
<i>Rörelseresultat</i>		<u>-176 871</u>	<u>-47 409</u>
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	46 657
Ränteintäkter och liknande intäkter		188 909	752
Räntekostnader och liknande kostnader		-12 038	-
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Årets resultat</i>		<u>0</u>	<u>0</u>

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark	4	496 722 318	512 967 107
Byggnad under uppförande	5	542 916 679	330 955 719
Summa anläggningstillgångar		<u>1 039 638 997</u>	<u>843 922 826</u>
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Kundfordringar		63 424	-
Övriga fordringar		13 411 751	10 823
Fordran avseende kostnadstäckningsgaranti		1 944 595	7 143 444
Kassa och bank		13 397 814	4 055 654
Summa omsättningstillgångar		<u>28 817 584</u>	<u>11 209 921</u>
Summa tillgångar		1 068 456 581	855 132 747

Årsredovisning 2019-07-01 -- 2020-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- uppglysningar	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Eget kapital			
Total avtalade insatser		817 390 000	817 390 000
Fordran avtalade ej inbetalda insatser		-43 640 000	-796 900 000
Årets resultat		0	0
<i>Summa eget kapital</i>		773 750 000	20 490 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		221 916 379	429 034 561
Övriga långfristiga skulder		292 356	350 308 511
<i>Summa långfristiga skulder</i>		222 208 735	779 343 072
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		288 476	-
Skatteskulder		1 244 840	1 587 790
Övriga kortfristiga skulder		70 282 663	53 711 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		681 867	-
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		72 497 846	55 299 675
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		1 068 456 581	855 132 747

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	6		
Fastighetsinteckning		178 000 000	178 000 000
<i>Summa ställda säkerheter</i>		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 RESULTATRÄKNINGEN

	2019-07-01	2018-07-01
	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
1. Intäkter		
Månadsavgifter	4 229 480	-
Hysesintäkter garage	278 583	-
TV- och bredbandsintäkter	338 666	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	252 363	-
Övriga intäkter	194 810	-
Kostnadstäckningsgaranti	1 982 129	3 473 217
Totalt	<u>7 276 031</u>	<u>3 473 217</u>
2. Driftskostnader		
Teknisk förvaltning	135 567	-
Garagekostnader	137 041	-
Poolkostnader	26 185	-
Elkostnader	461 893	-
Fjärrvärme	60 356	-
Vatten och avlopp	41 178	-
Avfallshantering	220 910	-
Fastighetsförsäkring	222 280	-
Comhem	587 003	-
Fastighetsskatt	184 850	-
Övriga driftskostnader	30 424	-
Totalt	<u>2 107 687</u>	<u>0</u>

	<u>2019-07-01</u> <u>2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>2019-06-30</u>
3. Förvaltnings- och externa kostnader		
Ekonomisk förvaltning	203 871	44 586
Revisionskostnader	29 594	31 899
Konsultarvoden	3 915 521	230 892
Arvoden interimsstyrelse	177 201	101 688
Advokatkostnader	873 186	2 027 139
Fastighetsskatt	-	1 059 990
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	145 842	24 432
Totalt	<u>5 345 215</u>	<u>3 520 626</u>

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
4. Mark		
Ingående anskaffningsvärde	512 967 107	512 967 107
Ianspråktagen del av garantiutfästelse	-16 244 789	-
Utgående bokfört värde på mark	<u>496 722 318</u>	<u>512 967 107</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
<i>Byggnad</i>	309 400 000	65 000 000
<i>Mark</i>	193 085 000	191 599 000
Summa	<u>502 485 000</u>	<u>256 599 000</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 övertillvärdet 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.

Föreningen har i samband med uppförande av byggnaderna yrkat på och fått avdrag för ingående moms på uppförande av lokaler och garage. En förutsättning för återbetalning av momsen är att lokaler och garage kommer att hyras ut med utgående moms. Om användningen av garagen inom 10 år skulle ändras på så sätt att garage upplåts utan moms så infaller en jämkningsskyldighet som innebär att föreningen kan bli återbetalningsskyldig för viss del av denna moms. Därför är det viktigt att kontinuerligt under de närmaste 10 åren fortsätta att hyra ut lokaler och garageplatser med moms.

5. Byggnad under uppförande	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Ingående anskaffningar	330 955 719	144 547 153
Årets anskaffningar	211 960 960	186 408 566
<i>Utgående bokfört värde byggnad under uppförande</i>	<u>542 916 679</u>	<u>330 955 719</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>

6. Skulder för vilka säkerheter ställts

Panter för egna skulder mm.

Fastighetsinteckningar	<u>178 000 000</u>	<u>178 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>178 000 000</u>	<u>178 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

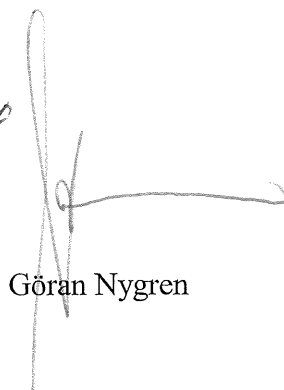
Inga

Byggnadskreditivet innehåller en kreditlimit på 431 000 000 kr. Förutom lämnade fastighetsinteckningar har borgen ställts av Vasaterminalen AB med 258 600 tkr och av SSM Fastigheter AB med 172 400 tkr.

Stockholm den *25 november 2020*



Björn Isaksson
Ordförande



Göran Nygren



Roberth Wallin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

4/12-2020



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 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 2020 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 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

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 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 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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf West Side Solna för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 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 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.

Stockholm den

4/12 - 2020



Ole Deurell

Auktoriserad revisor