

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås

Org.nr. 769633-5442

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie stämma den 2020-04-22

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Alingsås 2020-04-22



Carl-Johan Melin



Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås

Org.nr. 769633-5442

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har under räkenskapsåret fortsatt byggnation på Fastigheten Vimpeln 4.

Byggnader har tagits i bruk den 4 december 2019.

Företagets säte är Alingsås, Västra Götaland.

Flerårsjämförelse*

	2019	2018	2016/2017
Nettoomsättning	2 208 915	0	0
Res. efter finansiella poster	63 552	-1 018 767	-3 063 000
Balansomslutning	566 598 104	317 718 665	150 591 488
Soliditet (%)	60,49	1,52	3,67
Kassalikviditet (%)	100,70	62,46	1 050,59

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Medlemsinformation

Alla bostadsrätter är sålda och hyresgästerna har flyttat in under året. Antal medlemmar 95.

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	8 930 000	-4 081 767
Inbetalda insatser	337 847 870	
Årets vinst		63 551
Belopp vid årets utgång	346 777 870	-4 018 216

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-4 081 767
årets vinst	63 551
	-4 018 216

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

-4 018 216
-4 018 216

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

Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås

Org.nr. 769633-5442

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		2 208 915	0
		<u>2 208 915</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 863 139	-1 017 192
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-311 572	0
		<u>-2 174 711</u>	<u>-1 017 192</u>
Rörelseresultat		34 204	-1 017 192
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-17 300	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 907	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 259	-1 575
		<u>29 348</u>	<u>-1 575</u>
Resultat efter finansiella poster		63 552	-1 018 767
Årets resultat		<u>63 552</u>	<u>-1 018 767</u>

Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås

Org.nr. 769633-5442

BALANSRÄKNING		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	448 540 612	60 728
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	308 650 637
		<u>448 540 612</u>	<u>308 711 365</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	0	77 300
		<u>0</u>	<u>77 300</u>
Summa anläggningstillgångar		448 540 612	308 788 665
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		61 738	0
Övriga fordringar		2 028 663	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 012	47 545
		<u>2 141 413</u>	<u>47 545</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		115 916 079	8 882 455
Summa kassa och bank		<u>115 916 079</u>	<u>8 882 455</u>
Summa omsättningstillgångar		118 057 492	8 930 000
SUMMA TILLGÅNGAR		566 598 104	317 718 665

Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås

Org.nr. 769633-5442

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2019-12-31

2018-12-31

Not

346 777 870

8 930 000

346 777 870

8 930 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 081 767

-3 063 000

Årets resultat

63 551

-1 018 767

-4 018 216

-4 081 767

Summa eget kapital

342 759 654

4 848 233

Långfristiga skulder

5

Byggnadskreditiv

6

0

205 665 822

Skulder till kreditinstitut

106 606 688

0

Övriga skulder

0

92 909 057

Summa långfristiga skulder

106 606 688

298 574 879

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

535 312

0

Leverantörsskulder

6 952 593

14 247 280

Aktuell skatteskuld

48 592

17 392

Övriga skulder

109 414 617

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

280 648

30 881

Summa kortfristiga skulder

117 231 762

14 295 553

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

566 598 104

317 718 665

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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:

	Antal år
Byggnader	120

Aktivering av låneutgifter

Låneutgifter på lånat kapital som kan hänföras till finansiering av tillverkning av tillgångar har räknats in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden.

Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås

Org.nr. 769633-5442

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 2 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	60 728	60 728
Omklassificeringar	448 791 456	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	448 852 184	60 728
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-311 572	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311 572	0
Utgående redovisat värde	448 540 612	60 728
Redovisat värde byggnader	448 479 884	
Redovisat värde mark	60 728	60 728
	448 540 612	60 728
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	7 800 000	0
Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	308 650 637	141 853 460
Inköp	140 140 819	166 797 177
Omklassificeringar	-448 791 456	0
Utgående redovisat värde	0	308 650 637
Not 4 Andelar i koncernföretag	2019-12-31	2018-12-31
Företag		
Organisationsnummer Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Ingående anskaffningsvärde		77 300
Försäljningar/utrangeringar		-77 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		0
Ingående nedskrivningar		0
Utgående ackumulerade nedskrivningar		0
Utgående redovisat värde		0
		64 940 026
		0
		64 940 026
		-64 862 726
		-64 862 726
		77 300

Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås

Org.nr. 769633-5442

NOTER

Not 5	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 141 248	0
	Amortering efter 5 år	104 465 440	0
		<u>106 606 688</u>	<u>0</u>
Not 6	Byggnadskreditiv	2019-12-31	2018-12-31
	Beviljat byggnadskredit uppgår till:	0	315 000 000
Not 7	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	107 245 000	107 245 000
	Byggnadskredit 1202-01-5169	0	315 000 000
	Ansvarsförbindelse	5 000 000	5 000 000
	Summa ställda säkerheter	<u>112 245 000</u>	<u>427 245 000</u>

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Alingsås 2020-04-22

Reinhoid Jonsson

Carl-Johan Melin

Lars Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4 - 2020

RSM Göteborg KB

Henrik Ehrenpohl

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås
Org.nr. 769633-5442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås 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.

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, förfalskning, 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 Bostadsrättsföreningen Sjöstaden i Alingsås 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 revisionssed 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 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 22 april 2020

RSM Göteborg KB


Henrik Ehrenpohl
Auktoriserad revisor