

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södra Nova
organisationsnummer 769631-7234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Nova för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 för föreningen.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 Brf Södra Nova för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 ersättningskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Östersund den 15/4 2019

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

2018-01-01 - 2018-12-31

Brf Södra Nova

Org.nr 769631-7234

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Nova får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 25 januari 2017 förvärvat fastigheten del av Krokslätt 33:8 i Göteborgs kommun. Förvärvet omfattade då även påbörjad byggnation. Vid en lantmäteriförrättning avstyckades markområdet den 8 januari 2018 och bildade fastigheten Krokslätt 33:10 i Göteborgs kommun. Lagfart erhöles den 22 januari 2018.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i 10 våningar med totalt 63 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 3 821 m², och 3 lokaler med en total lokalarea om ca. 322 m². Föreningen disponerar över 30 parkeringsplatser och 2 mc-platser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd samt 5 extra cykelförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning Krokslätt GA:18 avseende garageinfart, garageport, köryta och brandport samt i gemensamhetsanläggning Krokslätt GA:19 avseende köryta och brandport. Entreprenören ska ansöka om omprövning av anläggningsbeslutet avseende Krokslätt GA:18 till att även omfatta brandlarmanläggning, värmeslinga i garageramp och sopsugsanläggning. Entreprenören ska även ansöka om omprövning av anläggningsbeslutet avseende Krokslätt GA:19 till att även omfatta garage med tillhörande tekniska funktioner. Vid samma omprövning skall andelstalen för deltagande fastigheter justeras med hänsyn till fastigheterna bruttoarea för Krokslätt GA:18 och till antalet parkeringsplatser/deltagande fastighet för Krokslätt GA:19.

Föreningens fastighet skall även delta i gemensamhetsanläggningar avseende gård, cykelrum, fördröjningsmagasin, dräneringsledning, dagvattenledningar, dagvattenbrunnar, belysningsarmaturer och kanalisation på gård, lounge samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras arvode om 70 000 kr inklusive moms per år motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningarnas faktiska kostnader inklusive administration i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av servitut avseende dagvattenledning till förmån för fastigheten Krokslätt 33:6. Fastigheten har förmånsservitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya grundläggning inklusive pålar till fast markgrund inom Fastigheten hörande 3D-utrymmen. Fastigheten har förmånsservitut avseende de rätt till tillträde ovan 3D-utrymmen hörande fastigheten för att underhålla och förnya tätskikt och i förekommande fall skyddsbetong tillhörande parkeringsgaraget. Fastigheten har förmånsservitut avseende rätt till utrymme för fettavskiljare. Fastigheten har förmånsservitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya en avlastningspelare till byggnaden. Fastigheten belastas av servitut avseende rätt till utrymme för soprum avseende kommersiella lokaler.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
<i>MMA Godis EF</i>	<i>försäljning av konfektyr</i>	ja	82	2021-12-31
<i>Alcom AB</i>	<i>försäljning av sallader</i>	ja	70	2021-12-31
<i>Vakant lokal</i>			170	vakant

Föreningen planerar att bli redovisningsskyldig för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 26 juni 2020 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden kommer att deklarerar som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2018. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 35 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 683 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning. Avtalet gäller till den 31 maj 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2019. Föreningen har överlåtitt avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@Home per den 1 januari 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 7 mars 2017. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 8 mars 2017.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 12 oktober 2018. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2018.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2018 följande utseende:

Anskaffningskostnad	276 935 000	Insatser	130 168 000
		Upplåtelseavgifter	86 767 000
		Lån	60 000 000
	<hr/>		<hr/>
	276 935 000		276 935 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under april 2018. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 26 (0) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att åtta lägenhet upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 26 juni 2018.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	100
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	36
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	34
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	102

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 juni 2018 haft följande sammansättning:

Lars Boberg	Ledamot 1)	Ordförande
Reinhold Jonsson	Ledamot 1)	
Gerd Stevander	Ledamot	
Markus Karlsson	Suppleant 1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta (fyra) st protokollförda sammanträden. Under året har en extra föreningsstämma hållits, där det beslutades att Lars Boberg, Reinhold Jonsson, Gerd Stevander och Markus Karlsson avgår från styrelsen. Efter den extra föreningsstämman 15 oktober 2018 har styrelsen haft följande sammansättning:

Kristina Stenvall
Marie Weissbach
Niclas Winblad
Karin Hille-Dahl

Även nytt beslut gällande valberedningen sammansättning togs.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB Ordinarie
Huvudansvarig Elisabeth Hallström

Deloitte AB Suppleant

Valberedning

Maria Larsson Sammankallande
Niklas Karlsson
Hanna Ångman
Alvar Almstedt

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 september 2017.

Flerårsöversikt

	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-76
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>0</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	-76
Årets amorteringar tkr	<u>-0</u>
Årets likvidöverskott tkr	-76

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår ovan är resultatet positivt om avskrivningarna inte beaktas. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Nyckeltal

	<u>2018</u>
Nettoomsättning tkr	522
Resultat efter finansiella poster tkr	-76
Soliditet %	77,67
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	72 477
Lån per m ² boarea kr	15 703
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	14 482
Genomsnittlig skuldränta %	1,57
Fastighetens belåningsgrad %	21,67

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Årets resultat
	Förskott och Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	
Belopp vid årets ingång	14 217 565	0	0
Ökning av medlemsinsatser	115 950 435	86 767 000	
Årets resultat			-76 168
Belopp vid årets utgång	130 168 000	86 767 000	-76 168

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande förlust:

Årets resultat	-76 168
Totalt	-76 168

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	24 168
Balanseras i ny räkning	-100 336
Totalt	-76 168

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	522 317	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>522 317</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-146 855	0
Övriga externa kostnader	4	-31 867	0
Personalkostnader	5	-9 729	0
Övriga rörelsekostnader	6	-253 279	0
Summa rörelsens kostnader		<u>-441 730</u>	<u>0</u>
Rörelseresultat		80 587	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-156 754	0
Summa finansiella poster		<u>-156 754</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		-76 168	0
Årets resultat		-76 168	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs fr.o.m den 1 november t.o.m 31 december.

e

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	276 935 000	0
Pågående nyanläggningar	8	<u>0</u>	<u>173 000 000</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		276 935 000	173 000 000
Summa anläggningstillgångar		276 935 000	173 000 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 882	0
Övriga fordringar	9	25 000	394 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>98 332</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga fordringar		137 214	394 242
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 777 279</u>	<u>690 565</u>
Summa kassa och bank		1 777 279	690 565
Summa omsättningstillgångar		1 914 493	1 084 807
SUMMA TILLGÅNGAR		278 849 493	174 084 807

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		216 935 000	14 217 565
Summa bundet eget kapital		216 935 000	14 217 565
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-76 168	0
Summa fritt eget kapital		-76 168	0
Summa eget kapital		216 858 832	14 217 565
Långfristiga skulder	11, 14		
Byggnadskreditiv		0	159 867 242
Skulder till kreditinstitut		58 680 000	0
Summa långfristiga skulder		58 680 000	159 867 242
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 320 000	0
Leverantörsskulder		215 437	0
Övriga skulder	12	1 531 771	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	243 452	0
Summa kortfristiga skulder		3 310 660	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		278 849 493	174 084 807

9

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

NOTER

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	396 868	0
	Årsavgift bredband	27 280	0
	Varmvatten	19 338	0
	Hysesintäkt lokaler	25 967	0
	Hysesintäkter garage	52 400	0
	Övriga intäkter	464	0
	Summa nettoomsättning	522 317	0
Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fjärrvärme	49 941	0
	Fastighetsel	16 478	0
	Vatten	15 683	0
	Sophämtning	13 333	0
	Bredband / Stadsnät	27 662	0
	Försäkringspremier	3 867	0
	Teknisk förvaltning	19 891	0
	Summa driftkostnader	146 855	0
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	14 918	0
	Revisionsarvode	3 333	0
	Bankkostnader	207	0
	Gemensamhetsanläggningar	13 333	0
	Övriga externa kostnader	76	0
	Summa övriga externa kostnader	31 867	0
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	7 403	0
	Sociala kostnader	2 326	0
	Summa personalkostnader	9 729	0
Not 6	Övriga rörelsekostnader	2018	2017
	Entreprenören enligt avtal	253 279	0
	Summa personalkostnader	253 279	0

NOTER

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31		
	Inköp	103 935 000	0		
	Omklassificeringar	173 000 000	0		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 935 000	0		
	Utgående redovisat värde	276 935 000	0		
	Redovisat värde byggnader	148 588 695	0		
	Redovisat värde mark	128 346 305	0		
	Summa redovisat värde	276 935 000	0		
	<i>Taxeringsvärde fördelning</i>				
	Taxeringsvärde byggnad	79 800 000	0		
	Taxeringsvärde mark	31 389 000	0		
Not 8	Pågående nyanläggningar	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	173 000 000	0		
	Pågående nyanläggningar	0	173 000 000		
	Omklassificeringar	-173 000 000	0		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	173 000 000		
	Utgående redovisat värde	0	173 000 000		
Not 9	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31		
	Fordran entreprenören	0	394 242		
	Övriga fordringar	25 000	0		
	Summa övriga fordringar	25 000	394 242		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Upplupna varmvattenintäkter	33 782	0		
	Upplupna garageintäkter	5 200	0		
	Upplupna lokalintäkter	25 967	0		
	Förutbetalad IT-kommunikation & TV	27 678	0		
	Förutbetalad fastighetsförsäkring	5 705	0		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 332	0		
Not 11	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	5 280 000	0		
	Amortering efter 5 år	53 400 000	0		
	Summa långfristiga skulder	58 680 000	0		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2019	2018-12-31
	SEB	2020-10-28	1,06	440 000	20 000 000
	SEB	2022-10-28	1,57	440 000	20 000 000
	SEB	2024-10-28	1,99	440 000	20 000 000
	Summa			1 320 000	60 000 000
	Avgår kortfristig del				1 320 000
	Summa långfristiga skulder				58 680 000

NOTER

Not 12 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Skuld Entreprenören	1 531 771	0
Summa övriga skulder	1 531 771	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	140 939	0
Upplupna räntekostnader	12 833	0
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	12 440	0
Upplupet revisionsarvode	32 500	0
Upplupen sophantering	13 333	0
Upplupet vatten	17 922	0
Gemensamhetsanläggning	13 333	0
Övriga upplupna kostnader	152	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 452	0

Not 14 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	0

Göteborg den 12 april 2019

Bostadsrättsförening Södra Nova

Marie Weissbach

Kristina Stenvall

Ordförande

Ledamot

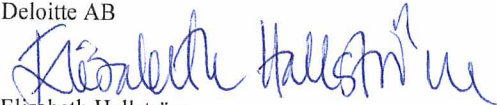


Niclas Winblad

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2019

Deloitte AB



Elisabeth Hallström

Auktoriserad revisor