

ÅRSREDOVISNING 2019

BRF Gustavspark

769634-9781

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	11

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Gustavspark får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

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

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-08-27 och föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-04.

Styrelsens säte: Skåne Län, Helsingborg kommun.

Föreningen äger byggnader och mark med beteckningarna Boja 1, Busa 1, Blomstra 1, Blacka 1 och Broka 1, Helsingborgs kommun.

Föreningens gatuadresser: Snöfågelgatan 1-7, 2-22 och 9-53, Blombergagatan 2-8 och 28-48, 256 71 Helsingborg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygghansa. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Mikael Ekman	Ordförande	2020
Bengt Fernebrant	Ledamot	2020
Sofia Nilsson	Ledamot	2020
Josefin Rask	Suppleant	2020

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 3 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

KPMG, KPMG utser huvudrevisor.
ML

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Information om fastigheten

Fastigheterna Helsingborg Boja 1, Busa 1, Blomstra 1, Blacka 1 och Broka 1 har totalt en tomtareal om 9 168 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 2018-2019, inflyttning påbörjades i mars 2019 och avslutas i januari 2020. Värdeåret för fastighetsbeskattning kommer att bli år 2020. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader. Taxeringsvärde efter färdigställande är ännu inte fastställt.

Byggnaderna består av 53 bostadsrätter i sju radhuslängor.

Föreningen disponerar 16 gemensamma parkeringsplatser inom bostadsområdet, samt en parkering på varje bostadstomt.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 5 247 kvm.

Föreningen har inga uthyrningsbara lokaler.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningarna:

Broka Ga:1, som består av miljöhus, belysning på grönyta, lekplats med utrustning, builerplank, sopkassuner samt grön- och planteringsytor.

Broka Ga:2, som består av parkeringsytor.

De två gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Gustavsparks samfällighetsförening.

Lägenhetsfördelning

Samtliga 53 lägenheter har vardera en bostadsarea på 99 kvm, 5 rum och kök.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-29. 26 medlemmar var närvarande, 22 lägenheter var representerade.

Viktiga händelser

Fastigheterna Helsingborg Boja 1, Busa 1, Blomstra 1, Blacka 1 och Broka 1 köptes 2018-09-24 för 38.752.000 kr. Uppdragsavtal tecknades 2018-01-03 med Skanska Sverige AB om uppförande av byggnader med 53 stycken bostadsrättslägenheter.

Ekonomisk plan registrerades 2018-08-27, anskaffningskostnaden är 193.890.000 kr.

Inflyttning påbörjades i mars 2019.

Skanska Project Finance AB upplåter för Brf Gustavspark ett byggnadskreditiv på 190 000 000 kr daterat 2018-09-04. Byggnadskreditivet upptaget med Skanska AB som borgensman. Kreditivet kommer att lösas i samband med att samtliga bostadsrätter har tillträtts och slutfinansiering fullföljts.

Likvidavräkningsdag, där föreningens intäkter och kostnader påbörjas, är beräknad till 2020-02-28.

Föreningens lån kommer att placeras hos Handelsbanken.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 57 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Det har inte skett någon bostadsrättsöverlåtelse under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften överensstämmer med ekonomisk plan, 450 kr/kvm.
Någon avgiftsförändring under 2020 är inte planerad.

Flerårsöversikt

Presenteras under 2020.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 308 785	0	0	0	7 308 785
Insatser under året	96 657 591				96 657 591
Belopp vid årets utgång	103 966 376	0	0	0	103 966 376

Insatskapitalet är 129.995.000 enligt ekonomisk plan. Resterande insatser betalas in i början av 2020.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	0
årets avsättning till fond för yttre underhåll	0
anspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Summa, till stämmans förfogande	0

till balanserat resultat överföres	0
Summa	

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.
Likvidavräkningsdag är beräknad till 2020-02-28 vilket gör att föreningens intäkter och kostnader påbörjas fr.o.m. den dagen. Därmed finns det inte något resultat att ta ställning till under 2019.

Brf Gustavspark
Org.nr 769634-9781

5 (11)

Resultaträkning

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2017-07-04
-2018-12-31
(18 mån)

Summa rörelseintäkter	0	0
Rörelseresultat	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0
Resultat före skatt	0	0

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	38 752 000	38 752 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	141 519 700	71 921 007
Summa materiella anläggningstillgångar		180 271 700	110 673 007

Summa anläggningstillgångar		180 271 700	110 673 007
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	4	95 691 368	176 250
Summa kortfristiga fordringar		95 691 368	176 250

Kassa och bank

Kassa och bank		1 009 898	0
Summa kassa och bank		1 009 898	0
Summa omsättningstillgångar		96 701 266	176 250

SUMMA TILLGÅNGAR

276 972 966	110 849 257
--------------------	--------------------

AL

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

103 966 376

7 308 785

Summa bundet eget kapital

103 966 376

7 308 785

Summa eget kapital

103 966 376

7 308 785

Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv

171 996 692

103 540 472

Leverantörsskulder

16 401

0

Övriga skulder

839 634

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5

153 863

0

Summa kortfristiga skulder

173 006 590

103 540 472

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

276 972 966

110 849 257

41

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad

1,0 % (Fr.o.m. 2020)

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker från och med 2020 enligt ekonomisk plan, 30 kr/kvm. När en underhållsplan har upprättats efter cirka 2 år, kommer avsättning att ske enligt denna.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under 15 år, åren 2020-2035.

Föreningen kommer inte ha något taxeringsvärde för lokaler och betalar därmed inte någon fastighetsskatt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Bokfört värde byggnader	0	0
Bokfört värde mark	38 752 000	38 752 000
Summa	38 752 000	38 752 000
Taxeringsvärden byggnader	0	0
Taxeringsvärden mark	3 897 000	3 897 000
Summa	3 897 000	3 897 000

Fastighetsbeteckningar: Helsingborg Boja 1, Busa 1, Blomstra 1, Blacka 1 och Broka 1.

Marken innehas med äganderätt.

Slutligt taxeringsvärde och värdeår är ännu inte fastställt.

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Under 2020 kommer pågående byggnation avslutas och värdet omföras till byggnader.

Avskrivning av byggnadens anskaffningskostnad kommer att göras linjär på 100 år. Årsavgifterna kommer inte tas ut för att tillfullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer bli negativt

AL

Not 3 Pågående byggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	71 921 007	0
Anskaffning under året	69 598 693	71 921 007
Utgående redovisat värde	141 519 700	71 921 007

Pågående byggnation avslutas under 2020 och värdet förs över till byggnader. Byggnadsvärdet enligt ekonomisk plan är 155,138,000 kronor.

Not 4 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran Skanska Sverige AB	95 691 368	176 250
Summa	95 691 368	176 250

Regleras i samband med likvidavräkningen, beräknad till 2020-02-28.

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	153 862	0
Summa	153 862	0

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Likvidavräkningsdagen är beräknad till 2020-02-28 och i samband med detta påbörjas föreningens intäkter och kostnader. Samma dag placeras föreningens lån, 59.950.000 kronor, hos Handelsbanken.

Helsingborg 2020-02-18

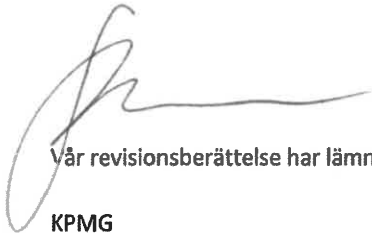


Mikael Ekman
Ordförande



Bengt Fernebrant

Sofia Nilsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 20 februari 2020

KPMG



Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gustavspark, org. nr 769634-9781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gustavspark 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut 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 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gustavspark för år 2019.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 vårt uttalande.

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 förlöpande 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.

Malmö den 20 februari 2020

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor