

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Vinbärsviken**  
769635-1753

Räkenskapsåret  
2017-08-24 - 2018-12-31

Styrelsen för Brf Vinbärsviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-08-24 - 2018-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmarnas rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättsinnehavare.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Dina Försäkringar Göteborg.

Föreningen har adressen Strandgården, Valvikavägen, 432 93 Varberg.  
Föreningen äger fastigheterna Getterön 2:220 samt Getterön 2:221

Styrelsen består av styrelseordförande Johnny Ranåsen, ledarmöterna Over Börjesson samt Eva Kermodé samt suppleant Carolina Johansson.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har 38 överlåtelse skett.

Vid periodens slut var alla lägenheter upplåtna.

### Medlemsinformation

Föreningen består utav 18 bostadsrätter och har 22 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017/18</b>
	(17 mån)
Nettoomsättning	669
Resultat efter finansiella poster	-18 673
Soliditet (%)	78,1

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-18 673 299
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	30 000
i ny räkning överföres	-18 703 299
	<b>-18 673 299</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2017-08-24 -2018-12-31 (17 mån)
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>		
Nettoomsättning	2	668 823
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>668 823</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader		-367 006
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-501 900
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-868 906</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-200 083</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		840
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-18 243 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 956
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-18 473 216</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-18 673 299</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-18 673 299</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-18 673 299</b>

## Balansräkning

Not

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

41 813 925

Inventarier, verktyg och installationer

4

240 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**42 053 925**

**Summa anläggningstillgångar**

**42 053 925**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

28 999

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 801

**Summa kortfristiga fordringar**

**40 800**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

77 719

**Summa kassa och bank**

**77 719**

**Summa omsättningstillgångar**

**118 519**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**42 172 444**

## Balansräkning

Not 2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		25 812 000
Uppskrivningsfond	5	25 812 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 624 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Årets resultat		-18 673 299
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 673 299</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 950 701</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	8 986 260
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 986 260</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	139 440
Leverantörsskulder		14 037
Skatteskulder		16 002
Övriga skulder		1 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		64 845
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>235 483</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 172 444

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	60 år
Inventarier och verktyg	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-08-24 -2018-12-31
Årsavgifter lägenheter	582 585
Ei	86 238
	<b>668 823</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	7 738 464
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 738 464</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-171 964
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-171 964</b>
Ingående uppskrivningar	0
Årets uppskrivningar	12 147 127
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>12 147 127</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0
Årets nedskrivningar	-269 936
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-269 936</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>19 443 691</b>
Taxeringsvärden byggnader	2 239 000
Taxeringsvärden mark	2 122 000
	<b>4 361 000</b>
Bokfört värde mark	8 705 361
Bokfört värde uppskrivningar mark	13 664 873
	<b>22 370 234</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 000</b>
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-60 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>240 000</b>

### Not 5 Uppskrivningsfond

	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	25 812 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 812 000</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	2,05	2019-01-10	7 653 825
Företagshotellet AB	2,05	konstant	1 471 875
			<b>9 125 700</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			139 440

Långfristiga skulder exkl. kortfristig del: 8.986.260

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: 8.428.500

### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amortering).	139 440
	<b>139 440</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

Getterön 2:220 samt 2:221

2018-12-31

Fastighetsinteckningar Getterön 2:220 samt 2:221	9 300 000
	<b>9 300 000</b>



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Varberg den 1 mars 2019



Johnny Ranåsen  
Ordförande

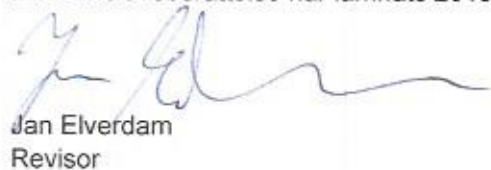


Ove Börjesson

Eva Kermode



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-02



Jan Elverdam  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Vinbärsviken

Org.nr 769635-1753

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vinbärsviken för räkenskapsåret 2017/2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Vinbärsvikens finansiella ställning per den 2018-12-31 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 för föreningen.

### *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 Brf Vinbärsviken 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 de 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. De 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*

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. Risker 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 bolagets 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 ett bolag 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 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 Vinbärsviken för räkenskapsåret 2017/2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 Brf Vinbärsviken 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2/4 2019

  
Jan Elverdam  
Revisor