

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Qvillestaden**  
769631-0155

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	7
Noter till balansräkning	7-8
Underskrifter	8

*Handwritten signature*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Qvillestaden, 769631-0155 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2016-06-07 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-10-16, föreningens stadgar registrerades 2016-08-10.

##### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra en lägenhetslänga på fastigheten Göteborg, Brämaregården 18:5. Byggnationen planeras innefatta 92 bostadsrätter samt 35 stycken boendeparkeringar i garage och 2 handikapparkeringar dessutom 4 stycken besöksparkeringar längs gata inom fastigheten. Total bostadsarea (BOA) 5459 kvm samt en lokalarea (LOA) 143 kvm. Kostnadskalkyl intygades 2016-07-08, tillstånd att ta emot förskott erhöles från Bolagsverket 2016-08-11. Förskottsgaranti utställdes av Peab AB 2016-06-22. Köpekontrakt undertecknades 2016-11-25. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2016-11-25. Peab Bostad AB har gällande försäkring enligt ABT 06 som även innehåller byggherreansvar under entreprenadtiden. Av bostadsrättsföreningens 92 lägenheter var 85 tecknade med förhandsavtal 2017-12-31. Efter entreprenadtidens utgång svarar entreprenören för de kapital- och driftskostnader som belöper på lägenheter och lokaler som inte upplåtits med bostadsrätt. Denna skyldighet har entreprenören intill dess att upplåtelse sker. Sex månader efter entreprenadtidens utgång, skall entreprenören förvärva de bostäder och lokaler som inte upplåtits med bostadsrätt genom erläggande av insats jämte upplåtelseavgift enligt ekonomisk plan. Inflyttning beräknas till sista kvartalet 2018.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2017-01-01 - 2017-12-31

##### Ordinarie styrelseledamöter

Claes Rudhag	2017-01-01 - 2017-12-31
Reinhold Jonsson	2017-01-01 - 2017-12-31
Per Jonsson	2017-01-01 - 2017-12-31
Erik Kjellberg	2017-01-01 - 2017-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under 2017 haft kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter samt 2 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2017-03-30.

För räkenskapsåret 2017 har KPMG AB varit revisionsbolag.

##### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång inga medlemmar.

## Resultatdisposition

Bostadsrättsföreningen hade under 2017 inget resultat då Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter under byggtiden.

Bostadsrättsföreningens ställning framgår av efterföljande balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Handwritten initials in blue ink, possibly "S", "M", "A", "L", and "H".

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2015-10-16- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
<b>Summa rörelseintäkter</b>		-	-
<b>Rörelsekostnader</b>			
<b>Rörelseresultat</b>		-	-
<b>Finansiella poster</b>			
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-	-
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		-	-
<b>Skatter</b>			

CP  
H  
a  
f  
H

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående nyanläggning	3	262 511 474	153 318 176
Summa materiella anläggningstillgångar		262 511 474	153 318 176
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		262 511 474	153 318 176
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	150 000
Övriga fordringar	4	66	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	-	260 000
Summa kortfristiga fordringar		66	410 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 285 546	25 515 000
Summa kassa och bank		6 285 546	25 515 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 285 612	25 925 000
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		268 797 086	179 243 176

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b>Summa eget kapital</b>		-	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	6	253 672 086	143 918 176
Övriga skulder	7	6 850 000	2 425 000
Leverantörsskulder		8 250 000	32 900 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	25 000	-
Summa kortfristiga skulder		268 797 086	179 243 176
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		268 797 086	179 243 176

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter boarea eller enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

## Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	98 945 000	Inga

### Eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## Not 3 Pågående nyanläggning

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden pågående nybyggnad :	153 318 176	
-Årets investering	109 193 298	153 318 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden pågående nybyggnad :	262 511 474	153 318 176

### Fastighetsbeteckning Göteborg, Brämregården 18:5

## Not 4 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fordan Peab Sverige AB	66	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>66</b>	<b>-</b>

## Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	-	260 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>260 000</b>

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2017-12-31	2016-12-31
Danske Bank byggkreditiv	1,45%	2018-12-31	253 672 086	143 918 176
<b>Summa</b>			<b>253 672 086</b>	<b>143 918 176</b>

	Inom 1 år
Förfaller	-253 672 086
<b>Summa</b>	<b>-253 672 086</b>

Byggkreditiven löses och hypotekslån tecknas i samband med föreningens övertagande som beräknas till tredje kvartalet 2018.



### Not 7 Övriga skulder

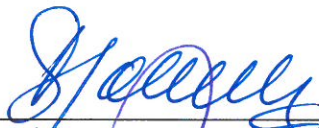
	2017-12-31	2016-12-31
Inbetalda förskott för lägenheter	6 850 000	2 425 000
<b>Summa</b>	<b>6 850 000</b>	<b>2 425 000</b>

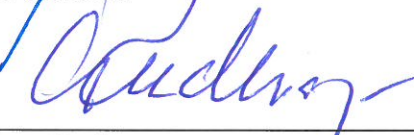
### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

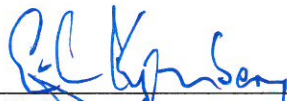
	2017-12-31	2016-12-31
Intäkter under entreprenadtid som tillfaller Peab Sverige AB	25 000	-
<b>Summa</b>	<b>25 000</b>	<b>-</b>


### Underskrifter

Göteborg den *27 mars 2018*


  
\_\_\_\_\_  
Per Jonsson

  
\_\_\_\_\_  
Claes Rudhag

  
\_\_\_\_\_  
Erik Kjellberg

  
\_\_\_\_\_  
Reinhold Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats *3/4-2018*

  
\_\_\_\_\_  
Jan Malm  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Qvillestaden, org. nr 769631-0155

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Qvillestaden för år 2017.

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 31 december 2017 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 revisionsssed 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 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

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 revisionsssed 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. 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 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

### Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Qvillestaden för år 2017.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalande

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 mitt 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

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.

Göteborg 2018-04-03



Jan Malm  
Auktoriserad revisor