

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen The Village Sthlm i Stockholm
Org. Nr 769629-1223

ÅR 2019

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR
RÄKENSKAPSÅRET 2019-01-01 – 2019-12-31

Innehåll

- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6
- Redovisningsprinciper	8
- Ställda säkerheter	9
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades den 20 november 2014. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 januari 2018.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: STOCKHOLM GODSVAGNEN 11

Styrelsen godkände kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen The Village Sthlm i Stockholm etapp 1 den 21 december 2015. Kalkylen är försedd med ett intyg daterat 18 januari 2016. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles den 27 januari 2016 från Bolagsverket.

Styrelsen godkände kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen The Village Sthlm i Stockholm etapp 2 den 14 oktober 2016. Intygsgivaren godkände kostnadskalkylen 19 oktober 2016. Ytterligare tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles den 27 oktober 2016 från Bolagsverket.

Ekonomisk plan har upprättats per den 5 december 2017. Planen har försetts med ett intyg, daterat 25 januari 2018. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles den 8 februari 2018.

Avtal om byggnadskreditiv, med ett kreditbelopp om 1 000 000 000 kronor, har tecknats med Nordea den 27 mars 2017. Per 2019-12-31 uppgick kreditivbeloppet till 750 000 000 kronor.

Väsentliga händelser under året

Ekonomi

Slutplacering av föreningens lån skedde 16 december 2019.

Inflyttning

Inflyttning har skett under året från och med augusti 2018.

Förändring eget kapital

(kr)	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	422 703 672	761 531 213	1 184 234 885
Belopp vid årets utgång	422 703 672	761 531 213	1 184 234 885

Sammansättning av styrelsen m.m.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Veronica Blom
Anna Broman
Jan-Erik Fransson
Göran Svanström

Suppleanter:

Anders Lif
Elin Andersen

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer:

Ordinarie:

KPMG

Arvode till styrelsen

Inget arvode har betalats till styrelsen. Kostnaden för styrelsens arbete ingår i kontraktssumman.

Föreningsfrågor

Under året har sex styrelsemöten hållits. Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2019.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:

STOCKHOLM GODSVAGNEN 11

På föreningens del av fastigheten uppförs flerbostadshus innehållande 936 m² lokaler, respektive 17 899 m² bostäder.

Taxeringsvärdet uppgår till 422 000 000kr. Nybyggnadsår och värdeår är ännu ej åsatt.

Den 29 mars 2017 tecknade föreningen ett andelsöverlåtelseavtal avseende samtliga andelar i G10 Hammarby EF 1 Ekonomisk förening. G10 Hammarby EF 1 Ekonomisk förening ägde vid denna tidpunkt en ideell andel om 0,5% av fastigheten Stockholm Godsvagnen 10. Den 28 mars 2017 hade också G10 Hammarby EF 1 Ekonomisk förening ingått en överenskommelse med övriga ägare till fastigheten om klyvning där respektive ägare ska erhålla var sin klyvningslott av Stockholm Godsvagnen 10 efter genomförd fastighetsreglering.

Föreningen erhöll lagfart den 12 december 2017 för del av fastigheten Stockholm Godsvagnen 10, till följd av genomförd fusion, registrerad 23 november 2017, då G10 Hammarby EF1 Ekonomisk förening togs upp i föreningen. Den 23 april 2018 registrerades klyvningen av Stockholm Godsvagnen 10 varvid föreningen erhöll Stockholm Godsvagnen 11 som klyvningslott.

Fastigheten är under byggnationsfasen försäkrad genom av Skanska Sverige AB tecknad allrisk försäkring till fullvärde. Fastigheten har också en försäkring med bostadsrättstillägg hos Nordeuropa Försäkring.

Information om verksamheten

Uppdragsavtal med Sjöstadsbo AB tecknades den 29 mars 2017.

Bolaget The Village Sthlm AB och Skanska Sverige AB har ingått ett entreprenadkontrakt avseende del av fastigheten Stockholm Godsvagnen 10. Entreprenadkontraktet innefattar uppförande av ett flerbostadshus innehållande 226 bostadslägenheter och lokaler. Avtal om överlåtelse av nämnda entreprenadkontrakt har den 28 mars 2017 tecknats mellan G10 Hammarby EF1 Ekonomisk föreningen och The Village Sthlm AB. I samband med fusionen av föreningen och G10 Hammarby EF1 Ekonomisk förening har entreprenadkontraktet övergått på föreningen.

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske under perioden augusti 2018 till oktober 2019. Enligt uppdragsavtalet svarar Sjöstadsbo AB, efter avräkningsdagen, för årsavgifter och driftskostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Dessutom svarar Sjöstadsbo AB för eventuellt uteblivna ränteintäkter för ej erlagda insatser och upplåtelseavgifter, som belöper på lägenheter som vid färdigställandet ej tillträtts. Lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt senast sex månader efter avräkningsdagen skall förvärfvas av Sjöstadsbo AB.

I uppdragsavtalet ingår även att mot ett fast arvode ansvara för förvaltning av föreningens fastighet, samt föreningens administration fram till avräkningsdagen.

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Newsec Property Asset Management i Sverige AB samt Förvaltning i Östersund AB.

Medlemsinformation

Vid utgången av räkenskapsåret hade föreningen 363 st medlemmar.

RESULTATRÄKNING (tkr)	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseresultat		-	-
Resultat efter finansiella poster		-	-
Resultat före skatt		-	-
Årets resultat		-	-

BALANSRÄKNING (tkr)	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2		
Pågående nybyggnation och mark		1 527 642	1 386 803
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar			
Andra långfristiga fordringar		24 758	-
Summa anläggningstillgångar		1 552 400	1 386 803
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		53 955	-
Övriga kortfristiga fordringar	3	3 410	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24	-
Summa kortfristiga fordringar		57 389	1
Kassa och bank		338 921	59 260
Summa omsättningstillgångar		396 310	59 260
SUMMA TILLGÅNGAR		1 948 710	1 446 064

BALANSRÄKNING (tkr)	NOT	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 184 235	422 704
Summa eget kapital		1 184 235	422 704
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	304 000	696 920
Övriga långfristiga skulder		404 082	316 053
Summa långfristiga skulder		708 082	1 012 972
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		689	10 018
Övriga kortfristiga skulder		770	369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		54 934	-
Summa kortfristiga skulder		56 393	10 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 948 710	1 446 064

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivning för löpande räkenskapsår kommer att ske enligt en rak avskrivningsplan med 1%.

Årsavgifter kommer inte att tas ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

NOTER (tkr)

Not 1 Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2 Materiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	585 152	585 152
Tilläggsköpeskillning	86 669	
Redovisat värde vid årets slut	671 821	585 152
Pågående nybyggnation		
Ingående anskaffningsvärde	801 651	563 882
Årets anskaffningar*	54 170	237 769
Redovisat värde vid årets slut	855 821	801 651
Summa materiella anläggningstillgångar	1 527 642	1 386 803

Taxeringsvärde för Stockholm Godsvagnen 11 är 422 000 000kr.

* Totalt aktiverad ränta under året uppgår till 8 156 tkr (13 322).

Not 3 Kortfristiga fordringar

Momsfordran	3 409	-
Övriga kortfristiga fordringar	1	1
Summa kortfristiga fordringar	3 410	1

Not 4 Byggnadskreditiv
Limit

2019-12-31
-

2018-12-31
1 000 000

Not 5 Ställda säkerheter
Inga ställda säkerheter föreligger

Not 6 Händelser efter balansdagen
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm 2020-05-12




Jan-Erik Fransson
Ordförande



Veronica Blom
Ledamot



Anna Broman
Ledamot



Göran Svanström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2020
KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf The Village Sthlm i Stockholm, org. nr 769629-1223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf The Village Sthlm i Stockholm 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 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 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 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 Brf The Village Sthlm i Stockholm för år 2019.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 förtlöpa 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 försumelse 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.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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.

Solna den 14 maj 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor