
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Korseberg Park
Org nr: 769633-2159



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Korseberg Park får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-14.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Under november 2018 påbörjades inflyttning i lägenheterna och beräknas pågå till och med februari 2019.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vänersborg Strandberidaren 2 med adress Bryggvägen 1-14 i Vänersborg. På fastigheten finns 13 byggnader med 52 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 2017-2018, slutbesiktning är gjord i januari 2019.

Under verksamhetsåret har avskrivning gjorts för december månad. Slutavräkning mot Riksbyggen kommer att ske 30/6 2019, se under not 2.

Under verksamhetsåret 2019 kommer flera gemensamhetsanläggningar att inrättas för att tillgodose föreningens fastighetsbehov av grönytor inklusive planteringar, gångvägar, bryggor, körväg, lekplats och grillplats mm.

I gemensamhetsanläggningarna kommer 4 st fastigheter att ingå. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i fastigheten Strandberidaren 2 och 5 samt för bryggorna på fastigheten Onsjö 2:1.

Anläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka kommer att fastställas av Lantmäterimyndigheten.

Utbyggnaden av området där gemensamhetsanläggningen ska inrättas sker i etapper och föreningen beräknas initialt svara för ca 58% av driftkostnaderna, förändring av andelstalen kommer att ske fram till dess att gemensamhetsanläggningen är fullt utbyggd.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Total tomtarea	48 056 kvm
Total bostadsarea	4 234 kvm

Taxeringsvärde 2018	58 400 000 kr
---------------------	---------------

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. *R*

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag	Mandat tom ordinarie stämma
Benny Augustsson	Ledamot	2019
Bengt Karlsson	Ledamot	2020
Marie Dynesius	Ledamot, Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat tom ordinarie stämma
Morgan Karlsson	Suppleant	2019
Mattias Lidén	Suppleant	2020
Martin Linsten	Suppleant, Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Uppdrag	Utsedd av
RevisorsCentrum i Skövde AB		Stämman
Huvudansvarig: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	
Henry Karlsson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter


	Uppdrag	Utsedd av
Lennart Albrektsson	Förtroendevald revisor	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 medlemmar.

Under verksamhetsåret har 51 upplåtelser skett.

Insatserna är inbetalda under verksamhetsåret förutom en som är inbetald under 2019. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 300 000	0	0	0	0	-775
Disposition enl. årsstämmobeslut					-775	775
Nya insatser och upplåtelseavgifter	106 675 000	0				
Årets resultat						0
Vid årets slut	107 975 000	0	0	0	-775	0

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-775
Överfört till avräkning Riksbyggen	775
Årets resultat	0
Summa	0

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	0
-----------------------------------	----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	2018-01-01 2018-12-31	2016-11-10 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	208 582	0
Övriga rörelseintäkter	11 554	0
Summa rörelseintäkter	220 136	0
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	-66 253	0
Övriga externa kostnader	-82 058	-775
Avskrivningar byggnader	-103 000	0
Summa rörelsekostnader	-251 311	-775
Rörelseresultat	-31 175	-775
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-570 607	0
Summa finansiella poster	-570 607	0
Resultat efter finansiella poster	-601 782	-775
*Avräkning mot Riksbyggen	601 782	0
Årets resultat	0	-775

* Slutavräkning av intäkter och kostnader regleras mot Riksbyggen den 30/6 2019.

KL KL

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 2	11 000 000	0
Pågående nybyggnad	Not 3	148 313 491	0
Summa materiella anläggningstillgångar		159 313 491	0
Summa anläggningstillgångar		159 313 491	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		39 075 106	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 318	0
Avräkning Riksbyggen		456 009	
Summa kortfristiga fordringar		39 634 433	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 188 310	1 299 225
Summa kassa och bank		13 188 310	1 299 225
Summa omsättningstillgångar		52 822 743	1 299 225
Summa tillgångar		212 136 234	1 299 225

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	107 975 000	1 300 000
Summa bundet eget kapital	107 975 000	1 300 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	0	0
Årets resultat	0	-775
Summa fritt eget kapital	0	-775
Summa eget kapital	107 975 000	1 299 225
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	96 889 098	0
Summa långfristiga skulder	96 889 098	0
Kortfristiga skulder		
Leverantörskulder	54 485	0
Upplupna kostnader byggprojekt	7 098 000	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 651	0
Summa kortfristiga skulder	7 272 136	0
Summa eget kapital och skulder	212 136 234	1 299 225

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Not 2 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Mark	11 000 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 000 000	0
Restvärde vid årets slut	11 000 000	0
Varav		
Mark	11 000 000	0

Not 3 Pågående nybyggnad

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Pågående nybyggnad	148 416 419	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 416 419	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-103 000	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-103 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	148 313 419	0
Varav		
Byggnader	148 313 419	0

Verksamhetsårets avskrivningar har beräknats utifrån påbörjad inflyttning under november 2018. Drygt 50 % av bostadsrätterna var inflyttade 2018-12-31, därav aktivering i december 2018.

Avskrivningsunderlaget har beräknats på totala projektkostnaden för byggnaderna 154,6 mkr fördelat på projekttiden 25 månader (hela 2017 och 2018 samt januari 2019). Från och med 1/1 2019 kommer hela projektkostnaden att vara aktiverad.

Slutbesiktning gjordes i januari 2019 och slutavräkning mot Riksbyggen kommer att ske per 30/6 2019.

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar

2018-12-31	2017-12-31
55 000 000	0

Väsentliga händelser under kommande verksamhetsår

Under april 2019 har byggkreditivet lösts och föreningen har placerat 55 mkr i tre lån om 18,3 mkr vardera. Lånen har bundits i tre olika villkorsperioder, 1 år (ränta 1,05%), 3 år (ränta 1,19%) och 5 år (ränta 1,51%).



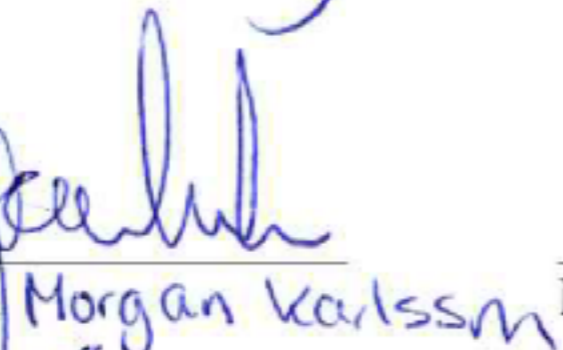
Styrelsens underskrifter

Vänersborg 2019-04-24

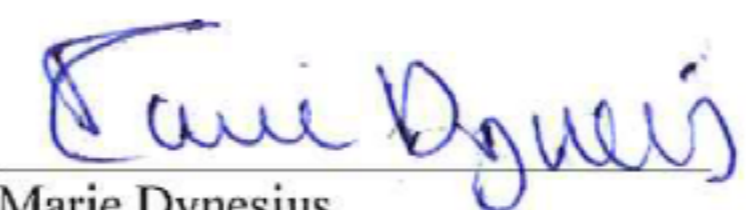
Ort och datum




Benny Augustsson



Morgan Karlsson



Marie Dynesius



Bengt Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/5 2019



RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson



Henry Karlsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Korseberg Park

Org.nr 769633-2159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Korseberg Park för år 2018.

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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 på 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Korseberg Park för år 2018 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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 den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Skövde och Uddevalla den 28/5 2019
Revisorscentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Henry Carlsson
Förtroendevald revisor

RBF Korseberg Park

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Korseberg Park i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

