

ÅRSREDOVISNING 2018



BRF LILLA VARVSGATAN I MALMÖ

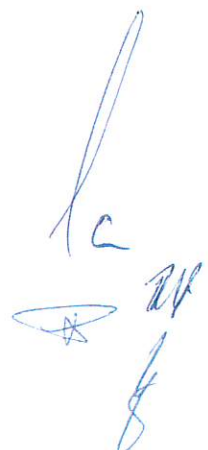
Årsredovisning för

Brf Lilla Varvsgatan i Malmö

769633-3769

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Upplysningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lilla Varvsgatan i Malmö, 769633-3769 avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2018-01-01--2018-12-31. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2016-10-26 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-11-24, föreningens stadgar registrerades 2016-11-24 samt ändrades 2017-03-29 och 2018-08-23. Kostnadskalkylen intygades 2017-10-26. Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Malmö Skåneland 2 2017-12-19. Husets utformning är en huskropp med källare, 131 lägenheter, 1 lokal samt 37 garageplatser under mark. Föreningens medlemmar kommer dessutom ha förtursrätt till 42 platser i parkeringshuset Erika. Total boa är ca 8939 kvm. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2017-12-19. Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Anna Persson	2018-01-15 -
Ulla-Britt Larsson	2018-01-15 -
Bengt Fernebrant	2018-04-26 -
Bertil Hopp	2018-04-26 -
Christer Sandström	2018-01-01 - 2018-01-15
Elisabet Falk Malmström	2018-01-01 - 2018-01-15
Robert Ahlquist	2018-01-01 - 2018-01-15
Sven-Johan Nilsson	2018-01-15 - 2018-04-26

Suppleant

Olle Lindström	2018-01-01 - 2018-01-15
Claes Rudhag	2018-01-15 - 2018-04-26

Revisor

Erik Mauritzson	Ernst & Young AB
-----------------	------------------

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under 2018 haft 6 protokollförda styrelsemöten. Extra stämma har hållits 2018-01-15 samt ordinarie stämma hölls 2018-04-26.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 4 medlemmar. Under året har inga lägenheter upplåtits, sex medlemmar har beviljats medlemskap och sex medlemmar har utträtt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byggstart skedde i januari 2018 i samband med pålning, schaktning och sanering. Under 2018 har 24 st förhandsavtal tecknats.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttrefond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	380 000	-	-	-	
Förändring insatser	1 230 000	-			
Förändring uppl.avgifter					
Disposition en stämmobeslut			-	-	
Årets resultat					-
Summa	1 610 000	-	-	-	-

Resultatdisposition

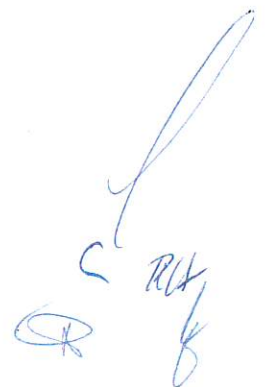
	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	-
Att disponera	-
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	-
Att disponera i ny räkning	-

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB tar samtliga kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2016-10-26- 2017-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Summa rörelseintäkter		-	-
<i>Rörelsekostnader</i>			
Rörelseresultat		-	-
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat efter finansiella poster		-	-
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Resultat före skatt		-	-
<i>Skatter</i>			
Årets resultat			



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1	280 056 362	173 742 150
Summa materiella anläggningstillgångar		280 056 362	173 742 150
Summa anläggningstillgångar		280 056 362	173 742 150
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	290 000
Övriga fordringar	2	4 169 981	4 103 498
Summa kortfristiga fordringar		4 169 981	4 393 498
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 297 967	109 584
Summa kassa och bank		1 297 967	109 584
Summa omsättningstillgångar		5 467 948	4 503 082
SUMMA TILLGÅNGAR		285 524 310	178 245 232



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 610 000	380 000
Summa bundet eget kapital		1 610 000	380 000
Summa eget kapital		1 610 000	380 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	3	283 896 240	177 797 301
Summa långfristiga skulder		283 896 240	177 797 301
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		8 070	55 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	10 000	12 066
Summa kortfristiga skulder		18 070	67 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		285 524 310	178 245 232



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2016-10-26- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-	-
Avskrivningar	-	-
Erhållen ränta	-	-
Erlagd ränta	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-	-
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	290 000	-290 000
Ökning(+)/Minskning (-) av avräkningskonto Peab	-66 483	-4 103 498
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-49 861	27 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 656	-4 365 633
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-106 314 212	-173 742 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-106 314 212	-173 742 150
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 230 000	380 000
Upptagna lån	106 098 939	177 837 301
Upplupna utgiftsräntor	-	66
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	107 328 939	178 217 367
Årets kassaflöde	1 188 383	109 584
Likvida medel vid årets början	109 584	
Likvida medel vid årets slut	1 297 967	109 584

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisningen i mindre företag.

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 om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Då fastigheten inte är färdigställ än, görs ingen avsättning till den yttre fonden i år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående. Då fastigheten inte är färdigställd än, görs ingen avskrivning i år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Byggnad	120

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 1 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	173 742 150	0
-Nyanskaffningar	106 314 212	173 742 150
	280 056 362	173 742 150
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
	-	-
Redovisat värde vid årets slut	280 056 362	173 742 150
Varav byggander	106 314 212	-
Varav mark	173 742 150	173 742 150
Summa	280 056 362	173 742 150

Fastighetsbeteckning Malmö Skåneland 2

Not 2 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto Peab	4 169 981	4 103 498
	4 169 981	4 103 498

Not 3 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2018-12-31	2017-12-31
Byggnadskreditiv Danske Bank			283 896 240	177 797 301
Summa			283 896 240	177 797 301
Förfaller		Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	-	283 896 240		283 896 240
Summa	-	283 896 240	-	283 896 240

Ovanstående kreditiv omsätts vid förfall. Förfalldag är inom ett år. Föreningen har dock valt att redovisa kreditivet som en långfristig skuld då avsikten är att kreditivet kommer att förlängas.

Not 4 Upplupna kostnader och förbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Revisionsarvode	10 000	12 000
Upplupna räntor	-	66
	10 000	12 066

[Handwritten signatures and initials]

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsintexkningar	136 786 315	69 900 000
Summa ställda säkerheter	136 786 315	69 900 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

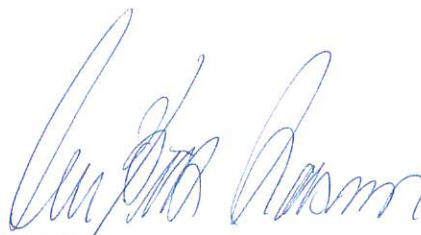
Underskrifter

Malmö den

19-03-28



Anna Persson



Ulla-Britt Larsson



Bengt Fernebrant



Bertil Hopp

Vår revisionsberättelse har angivits den
Ernst & Young AB

18/7-2019



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilla Varvgatan i Malmö, 769633-3769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Varvgatan i Malmö 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 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 fel, 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. 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, förfälskning, 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 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Lilla Varvsgatan i Malmö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera. Vi tillstyrker att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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 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
- 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 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 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 18/4-2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor