

ÅRSREDOVISNING 2019



BRF LILLA VARVSGATAN I MALMÖ

Årsredovisning för
Brf Lilla Varvsgatan i Malmö
769633-3769

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019-01-01--2019-12-31. 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, 2018-08-23 och 2019-07-03. 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. Total boa är ca 8939 kvm. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2017-12-19. Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Anna Winther-Hansen, ordförande	2019-01-01 -
Bengt Fernebrant	2019-01-01 -
Bertil Hopp	2019-01-01 -
Ulla-Britt Larsson	2019-01-01 - 2019-05-20
Inger Karlsson	2019-05-20 -

Revisor

Erik Mauritzson Ernst & Young AB

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under 2019 haft 4 protokollförda styrelsemöten.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21, samt en extra stämma hölls 2019-12-04.

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, en medlem har beviljats medlemskap och en medlem har utträtt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byggstart skedde i januari 2018 i samband med pålning, schaktning och sanering.

Finansiering för föreningen är klar och ligger i Danske Bank.

Av bostadsrättsföreningens 131 lägenheter var 91 förhandsavtal tecknade vid årets utgång.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttrefond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 610 000				
Förändring insatser	1 540 000	-			
Förändring uppl.avgifter					
Disposition en stämmobeslut			-	-	
Årets resultat					-
Summa	3 150 000	-	-	-	-

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 står för samtliga kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen.

C

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter		_____	_____
Summa rörelseintäkter		-	-
Rörelsekostnader		_____	_____
Rörelseresultat		-	-
Finansiella poster		_____	_____
Resultat efter finansiella poster		-	-
Bokslutsdispositioner		_____	_____
Resultat före skatt		-	-
Skatter		_____	_____
Årets resultat		_____	_____

5

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	173 742 150	280 056 362
Pågående nyanläggningar	2	240 447 165	-
Summa materiella anläggningstillgångar		414 189 315	280 056 362
Summa anläggningstillgångar		414 189 315	280 056 362
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	3	35 742	4 169 981
Summa kortfristiga fordringar		35 742	4 169 981
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 002 312	1 297 967
Summa kassa och bank		2 002 312	1 297 967
Summa omsättningstillgångar		2 038 054	5 467 948
SUMMA TILLGÅNGAR		416 227 369	285 524 310

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 150 000	1 610 000
Summa bundet eget kapital		3 150 000	1 610 000
Summa eget kapital		3 150 000	1 610 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	4	412 978 020	283 896 240
Summa långfristiga skulder		412 978 020	283 896 240
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		83 719	-
Övriga skulder		5 630	8 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	10 000	10 000
Summa kortfristiga skulder		99 349	18 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		416 227 369	285 524 310

Q

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelsereslutat	-	-
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
Ökning(+)/Minskning (-) av avräkningskonto Peab	4 134 239	-66 483
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	81 279	-49 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 215 518	173 656
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	106 314 212	-106 314 212
Pågående nyanläggningar	-240 447 166	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-134 132 954	-106 314 212
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 540 000	1 230 000
Upptagna lån	129 081 781	106 098 939
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	130 621 781	107 328 939
Årets kassaflöde	704 345	1 188 383
Likvida medel vid årets början	1 297 967	109 584
Likvida medel vid årets slut	2 002 312	1 297 967

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.

C

Not 1 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	280 056 362	173 742 150
- Nyanskaffningar	-	106 314 212
- Omklassificeringar	-106 314 212	
	173 742 150	280 056 362
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Redovisat värde vid årets slut	173 742 150	280 056 362
Varav byggander	-	106 314 212
Varav mark	173 742 150	173 742 150
Summa	173 742 150	280 056 362

Fastighetsbeteckning Malmö Skåneland 2

Not 2 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	-
- Nyanskaffningar	240 447 165	-
	240 447 165	-
Redovisat värde vid årets slut	240 447 165	-

Not 3 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto Peab	35 742	4 169 981
	35 742	4 169 981

Not 4 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadskreditiv Danske Bank			412 978 020	283 896 240
Summa			412 978 020	283 896 240
Förfaller		Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering		412 978 020		412 978 020
Summa		412 978 020		412 978 020

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 5 Upplupna kostnader och förbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Revisionsarvode	10 000	10 000
	10 000	10 000

5

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	136 786 315	136 786 315
Summa ställda säkerheter	136 786 315	136 786 315

Eventalförpliktelser

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

Underskrifter

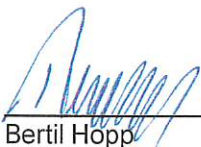
Malmö den 14/2-2020



Anna Winther-Hansen



Bengt Fernebrant



Bertil Hopp



Inger Karlsson

Vår revisionsberättelse har angivits den 19/2-2020
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Varvsgatan i Malmö 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 och kassaflöde 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 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 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 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 Varvgatan i Malmö för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 19/2 - 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor