

Årsredovisning

för

Brf Lilla Varvsgatan i Malmö

769633-3769

Räkenskapsåret

2020



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7
Underskrifter	9

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lilla Varvsgatan i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2016-10-26 och registrerades hos Bolagsverket 2016-11-24. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos bolagsverket 2020-02-24 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-03.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Skåneland 2, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Lilla Varvsgatan 49 B, C, E, F och G, Lilla Varvsgatan 51 A, C, D, E, Lägatan 9A-9C och Lägatan 11A-C, 211 74 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Anna Winther-Hansen	Ordförande	2021
Bertil Hopp	Ledamot	2021
Inger Karlsson	Ledamot	2021
Bengt Fernebrant	Ledamot	tom 2020-11-30

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor – Erik Mauritzon

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Allservice och Miljöutveckling i Skåne HB svarat för den tekniska förvaltningen.

L

Information om fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Malmö Skåneland 2, 2017-12-19. Fastigheten har en tomtareal om 3 480 kvm. Fastigheten innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är ännu inte fastställt.

Fastighetens utformning är en huskropp med källare, 131 lägenheter, 1 lokal samt 37 garageplatser under mark. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och den totala boarean är 8 970 kvm.

Lägenhetsfördelning

16 stycken 1 rum och kök
49 stycken 2 rum och kök
49 stycken 3 rum och kök
13 stycken 4 rum och kök
4 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-03-04.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Trappa A, B och C har tillträtt sina lägenheter under 2020. I februari 2021 tillträdde trappa D sina lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 141 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har samtliga 131 lägenheter upplåtits.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

C

Flerårsöversikt

Presenteras från och med det år föreningen uppvisar intäkter och kostnader.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 150 000	0	0	0	0
Inbetalning under året	268 300 000				
Avsättning till fond för yttre underhåll			0		
Belopp vid årets utgång	271 450 000	0	0	0	0

Resultatdisposition

Då årets resultat är 0 är det inte aktuellt för föreningsstämman att besluta om någon resultatdisposition.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. Peab Bostad AB står för samtliga kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdag 2021-02-28.

C

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Summa rörelseintäkter		0	0
Rörelseresultat		0	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Resultat före skatt		0	0

⌂

Balansräkning **Not** **2020-12-31** **2019-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	173 742 150	173 742 150
Pågående nyanläggningar	3	318 705 906	240 447 165
Summa materiella anläggningstillgångar		492 448 056	414 189 315

Summa anläggningstillgångar		492 448 056	414 189 315
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		23 871	0
Övriga fordringar	4	4 697 744	35 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	111 363	0
Summa kortfristiga fordringar		4 832 978	35 742

Kassa och bank

Kassa och bank		16 487 057	2 002 312
Summa kassa och bank		16 487 057	2 002 312
Summa omsättningstillgångar		21 320 035	2 038 054

SUMMA TILLGÅNGAR		513 768 091	416 227 369
-------------------------	--	--------------------	--------------------

⌒

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		271 450 000	3 150 000
Summa bundet eget kapital		271 450 000	3 150 000
<hr/>			
Summa eget kapital		271 450 000	3 150 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	6	0	412 978 020
Summa långfristiga skulder		0	412 978 020
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	7	241 499 557	0
Leverantörsskulder		223 035	0
Skatteskulder		0	83 719
Övriga skulder	8	230 325	5 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	365 174	10 000
Summa kortfristiga skulder		242 318 091	99 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		513 768 091	416 227 369

↪

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Då fastigheten ännu inte är färdigställd, görs ingen avskrivning för aktuellt räkenskapsår.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar med minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen, efter att beslut har fattats av stämman. Då fastigheten inte ännu färdigställts, görs ingen avsättning till underhållsfonden i aktuellt räkenskapsår.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Not 2 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Malmö Skåneland 2

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	173 742 150	280 056 362
Omklassificeringar	0	-106 314 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	173 742 150	173 742 150
Utgående redovisat värde	173 742 150	173 742 150
Bokfört värde byggnader	0	0
Bokfört värde mark	173 742 150	173 742 150
Summa bokfört värde	173 742 150	173 742 150

C

Not 3 Pågående byggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 447 165	0
Nyanskaffningar	78 258 741	240 447 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 705 906	240 447 165
Utgående redovisat värde	318 705 906	240 447 165

Not 4 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 666 992	0
Fordran Peab	30 752	35 742
Summa	4 697 744	35 742

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	30 000	0
Internet	64 602	0
Abonnemang IMD	16 123	0
Övrigt	638	0
Summa	111 363	0

Not 6 Byggnadskreditiv

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadskreditiv Danske Bank	0	412 978 020
Summa	0	412 978 020

Not 7 Byggnadskreditiv

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadskreditiv Danske Bank	241 499 557	0
Summa	241 499 557	0

Byggnadskreditivet är slutplacerat 2021-02-24.

Not 8 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto Peab	186 962	0
Förskotts fakturering Peab, Malmö By Bike	25 500	0
Övrigt	17 863	5 630
Summa	230 325	5 630

€

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Revisionsarvode	10 000	10 000
Förutbetalda hyror och avgifter	355 174	0
Summa	365 174	10 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Malmö 2021- 04 -13



Anna Winther-Hansen
Ordförande



Bertil Hopp
Ledamot



Inger Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04 -13

Ernst & Young AB



Erik Mauritzon
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 2020.

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 2020 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 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 Varvsgatan i Malmö för år 2020 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 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 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 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 13 april 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor