

# ÅRSREDOVISNING 2018



**BRF VITSIPPAN I MARIASTADEN**

Årsredovisning för  
**Brf Vitsippan i Mariastaden**

769632-4370

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vitsippan i Mariastaden, 769632-4370, 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 2016-05-13 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 2016-06-15, föreningens stadgar registrerades 2016-06-15, samt ändrades 2017-06-21 och 2018-07-19. Ekonomisk plan intygades 2018-06-26. Föreningens styrelse har sitt säte i Helsingborg.

#### **Föreningens fastighet**

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Helsingborg Utgrävaren 1. Fastigheten består av 3 huskroppar med totalt 76 lägenheter samt 41 markparkeringar. Total BOA är ca 5128 kvm. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2017-06-29. Fastigheten är försäkrad hos Folksam. Av bostadsrättsföreningens 76 lägenheter var 56 upplåtelseavtal tecknade vid årets utgång. Per 2018-12-31 fanns det 18 osålda lägenheter.

#### **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
Robert Ahlquist	2018-01-01 - 2018-01-15
Olle Lindström	2018-01-01 - 2018-01-15
Sven-Johan Nilsson	2018-01-15 - 2018-04-26

##### **Suppleant**

Claes Rudhag	2018-01-15 - 2018-04-26
Elisabet Falk Malmström	2018-01-01 - 2018-01-15

##### **Extern firmatecknare**

Jessica Malmgren	2018-01-01 - 2018-01-15
------------------	-------------------------

##### **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 föreningsstämma hölls 2018-04-26.

##### **Bostadsrättsföreningens förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har t o m 2018-12-31 skötts av Peab Bostad AB. Fr o m 2019-01-01 har HSB Nordvästra Skåne skött föreningens ekonomiska förvaltning.

##### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets utgång 80 medlemmar. Under året har 56 lägenheter upplåtits, 82 medlemmar har beviljats medlemskap fyra medlemmar har utträtt.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Invändiga arbeten och finplanering utvärdigt pågår fram till inflyttningar som sker från januari till och med mars 2019.

### Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttrefond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	825 000	-	-	-	-
Förändring insatser	5 540 000	-			
Förändring uppl.avgifter					
Disposition en stämmobeslut			-	-	
Årets resultat					-
<b>Summa</b>	<b>6 365 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 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	-
<b>Att disponera i ny räkning</b>	<b>-</b>

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>		_____	_____
<b>Summa rörelseintäkter</b>		-	-
<b>Rörelsekostnader</b>		_____	_____
<b>Rörelseresultat</b>		-	-
<b>Finansiella poster</b>		_____	_____
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-	-
<b>Bokslutsdispositioner</b>		_____	_____
<b>Resultat före skatt</b>		-	-
<b>Skatter</b>		_____	_____
<b>Årets resultat</b>		_____	_____

2



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	1	188 281 987	22 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		188 281 987	22 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		188 281 987	22 000 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	3	126 444	192 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	13 111	-
Summa kortfristiga fordringar		139 555	192 189
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		6 252 384	805 373
Summa kassa och bank		6 252 384	805 373
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 391 939	997 562
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		194 673 926	22 997 562



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 365 000	825 000
Summa bundet eget kapital		6 365 000	825 000
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 365 000</b>	<b>825 000</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	4	159 821 024	18 144 849
Summa långfristiga skulder		159 821 024	18 144 849
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		28 460 963	4 000 000
Övriga skulder		16 748	15 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	10 191	12 000
Summa kortfristiga skulder		28 487 902	4 027 713
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>194 673 926</b>	<b>22 997 562</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelsereslutat	-	-
Avskrivningar	-	-
Erhållen ränta	-	-
Erlagd ränta	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-	-
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	-13 111	
Ökning(+)/Minskning (-) av avräkningskonto Peab	65 745	-182 189
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	24 460 189	4 017 713
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>24 512 823</b>	<b>3 835 524</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-166 281 987	-22 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-166 281 987</b>	<b>-22 000 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	5 540 000	825 000
Upptagna lån	141 676 175	18 144 849
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>147 216 175</b>	<b>18 969 849</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 447 011</b>	<b>805 373</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>805 373</b>	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 252 384</b>	<b>805 373</b>

←



## 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 färdigställd än, görs ingen avstättning till den yttre fonden.

#### 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 än är färdigställd 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.

↳

***Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***

**Ställda säkerheter**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	81 845 000	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>81 845 000</b>	<b>-</b>

**Eventalförpliktelser**

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

5

## Not 1 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 000 000	-
-Nyanskaffningar	166 281 987	22 000 000
	<u>188 281 987</u>	<u>22 000 000</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	 <b>188 281 987</b>	 <b>22 000 000</b>
 Varav byggnader	 138 581 987	 22 000 000
Varav mark	49 700 000	-
<b>Summa</b>	<b>188 281 987</b>	<b>22 000 000</b>

### Fastighetsbeteckning Helsingborg Utgrävaren 1

## Not 2 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	13 111	-
	<u>13 111</u>	<u>-</u>

## Not 3 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkingskonto Peab	126 444	192 189
	<u>126 444</u>	<u>192 189</u>

## Not 4 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsdag</i>	2018-12-31	2017-12-31
Byggnadskreditiv Danske Bank			159 821 024	18 144 849
			<u>159 821 024</u>	<u>18 144 849</u>
 Förfaller		Inom 2-5 år		Totalt
Amotering		Senare än 5 år		159 821 024
			<u>159 821 024</u>	<u>159 821 024</u>
<b>Summa</b>			<b>159 821 024</b>	<b>- 177 965 873</b>

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

	2018-12-31	2017-12-31
Revisionsarvode	10 000	12 000
Bankkostnader	191	
	<b>10 191</b>	<b>12 000</b>

### Underskrifter

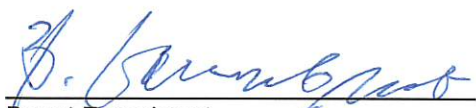
Malmö den 19-03-15



Anna Persson



Ulla-Britt Larsson



Bengt Fernebrant



Bertil Hopp

Vår revisionsberättelse har angivits den  
Ernst & Young AB

18/3-2019



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vitsippan i Mariastaden org.nr 769632-4370

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitsippan i Mariastaden 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.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### 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 revisions sed 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, 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 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 Brf Vitsippan i Mariastaden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 18/3-2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor