

Årsredovisning

för

Gjuta på Limhamn

769632-8736

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	9

Föreningen förvaltas av



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Gjuta på Limhamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 ska 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 den 29 augusti 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 16 september 2016. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 9 juli 2018 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 september 2016.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Malmö, Torrisen 1, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Fernissagatan 8B, 10-16, 216 48 Limhamn.

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg finns.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Eva Eriksson	Ordförande	2019
Monica Jarnér	Ledamot	2019
Bo Göran Johannesson	Ledamot	2019

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

Revisor

Grant Thornton

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 8 maj 2018. Föreningens medlemmar utgjordes av den byggande styrelsen på tre personer som alla var närvarande. Detta var innan upplåtelseavtal var skrivna och därmed var ingen lägenhet representerad.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. SBC har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Malmö Torrisen 1 med en tomtareal om 2 822 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning blir 2019.

Fastigheten består av två byggnader med totalt 73 lägenheter. Samtliga ska upplåtas med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 470 kvm.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning gällande garage, gård, markparkering, dränering- och dagvattenledningar, el-ledningar, belysningsarmatur samt gemensamhetslokal.

Lägenhetsfördelning

13 stycken 1 rum och kök
33 stycken 2 rum och kök
18 stycken 3 rum och kök
9 stycken 4 rum och kök

Föreningens Ekonomi

Bostadsrättsföreningen har valt Swedbank som finansierande bank. Avräkningsdag, dvs. den dag som kostnader och intäkter går över från byggherren, Ikano Bostad AB, till föreningen blir den 31 januari 2019.

Årsavgifter

Årsavgift är 716 kr/kvm BOA per år. Årsavgifterna har varit oförändrade under året

Skatter och avgifter

Byggnaderna kommer att åsättas värdeår 2019. Bostadslägenheter är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetskatt utgår för föreningens garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen har tecknat upplåtelseavtal och inflyttning i föreningens hus påbörjades i november 2018. Vid årets slut var 71 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen förvärvade fastigheten Malmö Torrisen 1 den 3 juli 2018 och tecknade samma dag totalentreprenadskontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB avseende uppförandet av 73 lägenheter. En ekonomisk plan upprättades därefter och Bolagsverket gav föreningen tillstånd att upplåta lägenheter den 12 juli 2018.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 41 (3) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,5 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadskontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningsdagen 31 januari 2019, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 930 000	0	0	0
Inbetalt under året	68 972 000			
Årets resultat				0
Belopp vid årets utgång	70 902 000	0	0	0

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Summa rörelseintäkter		0	0
Rörelseresultat		0	0
Resultat efter finansiella poster		0	0

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	199 232 470	0
Summa materiella anläggningstillgångar		199 232 470	0
Summa anläggningstillgångar		199 232 470	0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 157	0
Övriga fordringar		0	375
Summa kortfristiga fordringar		2 157	375

Kassa och bank

Kassa och bank		62 751 105	1 929 625
Summa kassa och bank		62 751 105	1 929 625
Summa omsättningstillgångar		62 753 262	1 930 000

SUMMA TILLGÅNGAR

261 985 732 1 930 000

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 902 000	1 930 000
Summa bundet eget kapital		70 902 000	1 930 000
Summa eget kapital		70 902 000	1 930 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	3,4	190 786 067	0
Summa långfristiga skulder		190 786 067	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	5	177 735	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	119 930	0
Summa kortfristiga skulder		297 665	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		261 985 732	1 930 000

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:11) Årsredovisning och koncernföretag (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Not 2 Byggnader och Mark

Fastställandet av värden för byggnader och mark kommer att göras vid avräkningsdagen den 31 januari 2019.

Avräkningsdag, dvs. den dag som kostnader och intäkter går över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB till föreningen. Avskrivning kommer att påbörjas 2019.

	2018-12-31	2017-12-31
Pågående byggnation	199 232 470	0
Summa	199 232 470	0

Not 3 Byggnadskreditiv

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnadskreditiv	190 786 067	0
Summa	190 786 067	0

Not 4 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	66 156 000	0
Summa	66 156 000	0

Not 5 Övriga skulder

Avser skuld till Ikano Bostadsutveckling AB per 2018-12-31, regleras under 2019.

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld till entreprenör	177 735	0
Summa	177 735	0

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	119 930	0
Summa	119 930	0

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

En extrastämma hölls den 15 januari där två styrelseledamöter och fyra suppleanter valdes in.

Ledamöter:

Shkurta Pepaj
Kevin Grönvall

Suppleanter:

Jesper Sundh
Lars-Åke Eklund
Fatih Kocacenk
Gösta Ahlberg

Malmö 2019- 04 - 20



Eva Eriksson
Ordförande



Kevin Grönvall
Ledamot



Monica Jarnér
Ledamot



Bo Göran Johannesson
Ledamot



Shkurta Pepaj
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 05-06

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gjuta på Limhamn
Org.nr. 769632-8736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gjuta på Limhamn för år 2018.

Enligt min 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gjuta på Limhamn för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpa 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

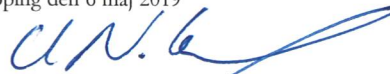
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 6 maj 2019



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR