

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vélo i Malmö
769638-2857

Räkenskapsåret
2019-12-04 - 2020-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vélo i Malmö, 769638-2857 avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2019-12-04 -- 2020-12-31. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2019-12-04 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-01-14. Föreningens stadgar blev registrerade 2020-01-14. Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen äger del av fastigheten Malmö Naboland 1.
Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam för denna fastighet.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Anna Winther-Hansen, ordförande	2019-12-04 -
Bertil Hopp	2019-12-04 -
Inger Karlsson	2019-12-04 -
Bengt Fernebrant	2019-12-04 - 2020-11-25

Revisor

Erik Mauritzson Ernst & Young

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under räkenskapsåret haft fyra protokollförda styrelsemöten.
Stämman gällande bildande av bostadsrättsförening hölls 2019-12-04.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång tre medlemmar. Under året har inga lägenheter upplåtits och en medlem har utträtt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Säljstart av bostadsrättsföreningens lägenheter var i september.
Av föreningens 81 lägenheter var 59 förhandsavtal tecknade vid årets utgång.

C

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttrefond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	0	0	0	0	0
Förändring insatser	5 005 000	0	0	0	0
Förändring uppl.avgifter	0	0	0	0	0
Disposition en stämmobeslut	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	0
Summa	5 005 000	0	0	0	0

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	0
Årets resultat	0
Att disponera	0
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	0
Att disponera i ny räkning	0

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>2019-12-04- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter		
Summa rörelseintäkter		0
Rörelsekostnader		
Rörelseresultat		0
Finansiella poster		
Resultat efter finansiella poster		0
Bokslutsdispositioner		
Resultat före skatt		0
Skatter		
Årets resultat		

5

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	3	59 295 062
Pågående nyanläggning		23 336 251
Summa materiella anläggningstillgångar		82 631 313
Summa anläggningstillgångar		82 631 313
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		400 000
Övriga fordringar	4	11 104
Summa kortfristiga fordringar		411 104
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		5 002 085
Summa kassa och bank		5 002 085
Summa omsättningstillgångar		5 413 189
SUMMA TILLGÅNGAR		88 044 502

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser		5 005 000
Summa bundet eget kapital		5 005 000
Summa eget kapital		5 005 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5	82 508 702
Förskott från kunder		400 000
Övriga skulder	6	2 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	128 756
Summa kortfristiga skulder		83 039 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 044 502

5

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-12-04- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	0
Avskrivningar	0
Erhållen ränta	
Erlagd ränta	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	0
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-400 000
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	0
Ökning(+)/Minskning (-) av avräkningskonto Peab	-11 104
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	530 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119 696
Investeringsverksamheten	
Förvärv av byggnader och mark	-82 631 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82 631 313
Finansieringsverksamheten	
Inbetalda insatser	5 005 000
Upptagna lån	
Amortering av lån	82 508 702
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	87 513 702
Årets kassaflöde	5 002 085
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	5 002 085

✓

Noter

Not 1 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 kommer tillämpas:

Anläggningstillgångar

120 År

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 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	Inga

Eventalförpliktelser

	2020-12-31
Övriga eventalförpliktelser	Inga

Not 3 Byggnader och mark/tomträtt

	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden pågående nybyggnad:	
-Vid årets början pågående nyanläggning	0
-Nyanskaffningar pågående nyanläggning	23 336 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde pågående nyanläggning:	23 336 251
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden mark:	
-Vid årets början mark	0
-Anskaffning mark	59 295 062
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark:	59 295 062
Redovisat värde vid årets slut	82 631 313
Varav pågående nybyggnad	23 336 251
Varav mark	59 295 062
Summa	82 631 313

Fastighetsbeteckning: Del av fastigheten Naboland 1

Not 4 Övriga fordringar

	2020-12-31
Avräkningskonto Peab	11 104
	11 104

C

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	2020-12-31
Nordea	1,601 %	82 508 702
Summa		82 508 702

Lösen byggnadskreditiv sker vid föreningens övertagande, då nya hypotekslån tecknas.

Lösen byggnadskreditiv	82 508 702
Summa	82 508 702

Not 6 Övriga skulder


	2020-12-31
Skuld till Skatteverket	2 044
Summa övriga skulder	2 044

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31
Upplupen kreditivränta	117 756
Revisionskostnader	11 000
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 756

Underskrifter

Malmö den 8/6-2021



Anna Winther-Hansen



Inger Karlsson



Bertil Hopp

Vår revisionsberättelse har angivits den 8/6-2021
Ernst & Young



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vélo i Malmö, 769638-2857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vélo i Malmö för räkenskapsåret 2019-12-04 - 2020-12-31.

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 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 uppger, 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. 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 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 Vélo i Malmö för räkenskapsåret 2019-12-04 - 2020-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 trygghande sätt.

Revisorers 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 revisionsd 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 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 överträdelse 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 8/6 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor