

Årsredovisning

för

Brf Pendla

769632-3307

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	9

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelse@brfpendla.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Pendla 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 mark 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 22 mars 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 28 maj 2016. Föreningens ekonomiska plan upprättades den 15 maj 2018 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 april 2017.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Hugin 1, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Hyllie Allé 4, 6 A, Hyllie Vattenparksgata 40A-40B, 42A-B, 44-46, Hugins Gränd 2, 215 36 Malmö.

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

Föreningen har tre lokaler för uthyrning och en gemensamhetslokal. Föreningen är registrerad för moms.

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
Branimir Knezevic	Ledamot, från 2018-11-08	
Sofia Malmberg	Ledamot, från 2018-11-08	
Charlotta Lindgren	Suppleant, från 2018-11-08	
Simon Jonanson	Suppleant, från 2018-11-08	
Juliana Antonsson	Suppleant, från 2018-11-08	
Mikael Hultkvist	Suppleant, från 2018-11-08	

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



Revisor

Grant Thornton

Valberedning

Alen Borcak, från 2018-11-08
Aris Eleftheriou, från 2018-11-08

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.

Extra föreningsstämma ägde rum den 8 november 2018 där 19 medlemmar var närvarande och 15 lägenheter representerade. Den extra föreningsstämman ägde rum för att välja in ledamöter och suppleanter av de medlemmar som under hösten 2018 tillträtt sina lägenheter.

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 Hugin 1 med en tomtareal om 2 804 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2018. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två flerbostadshus med totalt 85 lägenheter, tre lokaler för uthyrning och en gemensamhetslokal samt en parkeringsplats (hcp). Samtliga bostäder är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 969 kvm och lokalytan till 169 kvm, varav 134 kvm för uthyrning och 35 kvm i gemensamhetslokal.

Lägenhetsfördelning

13 stycken 1 rum och kök
44 stycken 2 rum och kök
18 stycken 3 rum och kök
10 stycken 4 rum och kök

Föreningens Ekonomi

Bostadsrättsföreningen har valt SBAB som finansierande bank. Föreningens lån placerades den 30 november 2018. Avräkningsdag, dvs. den dag som kostnader och intäkter går över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen var den 31 december 2018.

Årsavgifter

Årsavgift är 722 kr/kvm BOA per år. Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Skatter och avgifter

Byggnaderna kommer att äsättas värdeår 2018. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år efter värdeåret (2019-2033). Från och med år 16 utgår full kommunal fastighetsavgift. Fastighetskatt utgår för föreningens lokaler och garage. Föreningen är registrerad för moms.

CD

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsaktiviteter under året

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

Föreningen förvärvade fastigheten Malmö Hugin 1 den 26 april 2018 och tecknade samma dag totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB avseende uppförandet av 83 lägenheter och tre lokaler. En ekonomisk plan upprättades därefter och Bolagsverket gav föreningen tillstånd att upplåta lägenheter den 14 juni 2018. Föreningens fastighet var färdigställd och entreprenaden godkänd den 30 oktober 2018. Samma dag erhöles slutbesked.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 107 stycken. 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).

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 820 000	0	0	0
Inbetalt under året	157 690 000			
Årets resultat				0
Belopp vid årets utgång	160 510 000	0	0	0

Medlemsinsatser överensstämmer med insatser enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadskontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningsdagen 31 december 2018, därmed finns inget resultat att disponera.

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



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

0

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	228 151 810	0
--------------------	---	-------------	---

Summa materiella anläggningstillgångar		228 151 810	0
---	--	--------------------	----------

Summa anläggningstillgångar		228 151 810	0
------------------------------------	--	--------------------	----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		31 000	
---	--	--------	--

Övriga fordringar		15 327	0
-------------------	--	--------	---

Summa kortfristiga fordringar		47 127	0
--------------------------------------	--	---------------	----------

Kassa och bank

Kassa och bank		6 450 568	2 820 000
----------------	--	-----------	-----------

Summa kassa och bank		6 450 568	2 820 000
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		6 497 695	2 820 000
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		234 649 505	2 820 000
-------------------------	--	--------------------	------------------

ca

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		160 510 000	2 820 000
Summa bundet eget kapital		160 510 000	2 820 000
<hr/>			
Summa eget kapital		160 510 000	2 820 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3, 4	66 531 810	0
Summa långfristiga skulder		66 531 810	0
<hr/>			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		500 000	0
Depositioner		78 600	0
Övriga skulder		6 719 627	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	309 828	0
Summa kortfristiga skulder		7 607 695	0
<hr/>			
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 649 505	2 820 000



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

Avräkningsdag är 31 december 2018, 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
Ingående anskaffningsvärde byggnader	0	
Årets investeringar	165 842 224	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	165 842 224	0
Utgående redovisat värde byggnader	165 842 224	0
Bokfört värde byggnader	165 842 224	0
Bokfört värde mark	62 309 586	0
Utgående redovisat värde byggnader och mark	228 151 810	0
Taxeringsvärde byggnader	26 918 000	0
Taxeringsvärde mark	13 790 000	0
Summa	40 708 000	0

Föreningen äger fastigheten Malmö Hugin 1.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Slutligt taxeringsvärde är ännu inte fastställt.

Not 3 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB 29547440	0,88	2019-12-02	16 757 952	0
SBAB 29547521	1,25	2020-11-10	16 757 952	0
SBAB 29547548	1,40	2021-11-10	16 757 953	0
SBAB 29547556	1,81	2023-11-10	16 757 953	0
Avgår kortfristig del			-500 000	0
Summa			66 531 810	0

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansiering är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig, då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 64 531 810 kronor.

Not 4 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	67 031 810	0
Summa	67 031 810	0

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	232 769	0
Upplupen ränta	77 059	0
Summa	309 828	0

✓

Malmö 2019-03 - 20



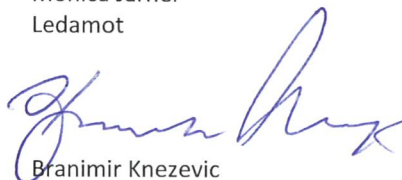
Eva Eriksson
Ordförande



Monica Jarnér
Ledamot



Bo Göran Johannesson
Ledamot



Branimir Knezevic
Ledamot



Sofia Malmberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-26



Clas Niklasson
Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pendla
Org.nr. 769632-3307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pendla 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 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 Pendla 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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

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 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 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 överträdelser 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 26 mars 2019



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR