



# PICCOLO

## Årsredovisning 2018-19

<u>Innehåll:</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	4
Noter med redovisningsprinciper och	5
Underskrifter	5

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Piccolo i Halmstad, 769636-6298, får härmed avge årsredovisning för perioden 22 augusti 2018 till 31 december 2019, föreningens första räkenskapsår.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Styrelse fram till extra föreningsstämma den 5 mars 2019

#### *Ordinarie:*

Anders Berg, ordförande  
Lennart Rosén  
Johan Odhnoff

### Styrelse från den 5 mars 2019 fram till extra föreningsstämma den 18 november 2019

#### *Ordinarie*

Anders Berg, ordförande  
Lennart Rosén  
Åke Bergdahl

### Styrelse från extra föreningsstämma den 18 november 2019

#### *Ordinarie*

Anders Berg, ordförande  
Lennart Rosén  
Fredrik Zachrisson

### Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisor:

Karl Henrik Westlund	Auktoriserad Revisor	Ordinarie	R3 Revisionsbyrå KB
Eric Lindahl	Auktoriserad Revisor	Suppleant	R3 Revisionsbyrå KB

## **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

Styrelsen beslutade den 26 juli 2018 att bilda en bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2018 och samma dag registrerade Bolagsverket föreningens nuvarande stadgar.

Föreningen erhöll offert daterad 1 oktober 2018, där Magnolia Projekt 516 AB offererar att uppföra en byggnad med 26 bostadsrättslägenheter och 1 lokal på fastigheten Kilot 3 i Halmstads kommun till ett totalt pris om 87 335 000 kronor inklusive mervärdesskatt. Priset omfattar totalentreprenad och inkluderar förvärv av ovan nämnda fastighet.

Vid fastställandet av priset enligt ovan har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 500 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre ska föreningen erlagga mellanskillnaden som en ökning till kontraktssumman och om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

Kostnadskalkyl undertecknades av styrelsen den 1 oktober 2018.

Intyg enligt bostadsrättslagen 5 kap 3 § erhöles den 4 oktober 2018.

Tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott erhöles den 11 oktober 2017.

Affärsavtal med SEB avseende transaktionskonto tecknades den 10 oktober 2018.

Projektledningsavtal mellan föreningen och Magnolia Produktion AB tecknades den 19 december 2018.

Aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Kv Kilot 2 Fastighets AB, tecknades den 19 december 2018.

Entreprenadkontrakt mellan Magnolia Produktion AB och Serneke Bygg AB tecknades den 23 maj 2018.

Den 18 juni 2019 tillträdde föreningen aktierna i Kv Kilot 2 Fastighets AB, innehållande fastigheten Kilot 3, i enlighet med aktieöverlåtelseavtal daterat den 19 december 2019. Fastigheten är överförd till föreningen och lagfart erhöles den 24 juni 2019. Under året har Kv Kilot 2 Fastighets AB likviderats. I samband med tillträdet av aktierna överlät Magnolia Produktion AB rättigheter och skyldigheter, i enlighet med tidigare tecknat entreprenadkontrakt, till föreningen.

Avtal om byggnadskreditiv omfattande 50 540 000:- beviljades av Nordea den 29 augusti 2019.

Föreningen erhöil startbesked för markarbeten i kvartal 3 2018 varefter markarbetena påbörjades. Under kvartal 4 2018 erhöil starbesked för byggnaden varefter byggnadsarbetena påbörjades.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och tecknandet av förhandsavtal påbörjades i och med försäljningsstart den 17 oktober 2018. Fram till den 31 december 2019 har föreningen tecknat 19 bindande förhandsavtal. Inflyttning beräknas ske från och med maj 2020.

Föreningen höll extra föreningsstämma den 5 mars 2019 med anledning av val av ny styrelseledamot.

Föreningen höll extra föreningsstämma 18 november 2019 med anledning av val av ny styrelseledamot.

Föreningen har haft tre styrelsemöten under räkenskapsåret.

## Föreningens ekonomi

### Ekonomisk översikt

(Tkr)	2019
Nettoomsättning	—
Resultat efter finansiella poster	-15
Balansomslutning	60 877
Soliditet, %	1,8

### Förändringar i eget kapital

(Tkr)	Belopp vid årets utgång	Förändringar under året	Resultat- disposition	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 100	1 100	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 100</b>	<b>1 100</b>	0	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	0			0
Årets resultat	-15			0
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-15</b>			<b>0</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 085</b>	<b>1 100</b>	0	<b>0</b>

### Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat, -15 390:- balanseras i ny räkning.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

**RESULTATRÄKNING** (kronor)

2018-08-22  
2019-12-31

Rörelsens intäkter

—

Rörelsens kostnader

—

Rörelseresultat

—

**Resultat från finansiella poster**

Resultat från andelar i koncernföretag

—15 390

**Resultat efter finansiella poster**

—15 390

Bokslutsdispositioner

—

**Resultat före skatt**

—15 390

**ARETS RESULTAT**

—15 390

---

**BALANSRÄKNING** (kronor)

Not 2019-12-31

---

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	2	16 785 572
Pågående nyanläggningar	3	42 540 385
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 325 957</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 325 957</b>

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		33 022
Övriga fordringar	4	762 937
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>795 959</b>

**Kassa och bank**

**754 613**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 550 572**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

---

**60 876 529**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		1 100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 100 000</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst		0
Årets resultat		-15 390
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 390</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 084 610</b>

**Långfristiga skulder**

Byggnadskreditiv	5	26 005 375
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 005 375</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		2 737 500
Övriga kortfristiga skulder	6	31 049 044
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 786 544</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

---

**60 876 529**

---

---

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Not 2 Byggnader och mark

Nyanskaffningar

2019-12-31  
16 785 572  
**16 785 572**

### Not 3 Pågående byggnation

Pågående nyanläggning

2019-12-31  
42 540 385  
**42 540 385**

### Not 4 Övriga fordringar

Avräkning bostadsutvecklare

2019-12-31  
762 937  
**762 937**

### Not 5 Byggnadskreditiv

Nordea

2019-12-31  
-26 005 375  
**-26 005 375**

### Not 6 Övriga kortfristiga skulder

Reversskulder bostadsutvecklare

2019-12-31  
31 049 044  
**31 049 044**

### Not 7 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2019-12-31  
25 250 000  
**25 250 000**

### Not 8 Väsentliga händelser efter årets slut

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan den 6 februari 2020. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 20 februari 2020. Tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt erhöles den 20 februari 2020.


### Not 9 Allmän information

Bolaget har inte haft någon anställd personal under verksamhetsåret. Ersättning till styrelsen ombesörjs av Magnolia Produktion AB.

Stockholm den 2 MARS 2020

  
Anders Berg  
Ordförande

  
Lennart Rosén  
Ledamot

  
Fredrik Zachrisson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 5/3 2019

  
Karl-Henrik Westlund  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Piccolo i Halmstad  
Org.nr. 769636-6298

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Piccolo i Halmstad för räkenskapsåret 2018-08-22 -- 2019-12-31.

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 2019 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 revisionsssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 misstag, 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Brf Piccolo i Halmstad för räkenskapsåret 2018-08-22 -- 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

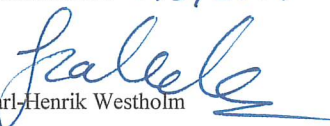
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 5/3/2019

  
Karl-Henrik Westholm

Auktoriserad revisor