Brf Skälby Gård
Org nr 769614-9363

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 5
- balansräkning 6
- tilläggsupplysningar 8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning.

		Vald till stämman
Hans Johansson	Ordförande	2019
Eva Lagerkvist	Ledamot	2019
Lars Andersson	Ledamot	2020
Fard Behnam	Ledamot	2020
Mattias Rosengren	Ledamot	2019
Pär Elovsson	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes den nya styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 10 000 kr i arvode till styrelsen vilket styrelsen beslutade att avstå ifrån.

Föreningen äger fastigheten Triangelnätet 55 i Västerås kommun. Fastigheten är bebyggd med 15 hus med vardera 2 lägenheter. Husen har två våningar. I anslutning till varje huskropp finns separat förrådsbyggnad med carport. Framför carporten finns även en biluppställningsplats. Föreningen har 30 lägenheter upplåtna som bostadsrätt. Total boyta 3263,4 m².

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för bostadsrätter.
Under året har föreningen rustat upp alla bänkar och bord samt lekutrustningar.
Föreningen har genomfört en rengöring av tilluftsventil.

Flerårsöversikt

		2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	kr	1 930 790	1 933 391	1 930 151	1 890 419
Resultat efter finansiella poster	kr	426 423	118 827	200 626	122 327
Soliditet	%	54	53	53	52
Likviditet	%	463	340	314	222
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	556	556	556	556
Låneskuld per totala kvm	kr	9 384	9 568	9 660	9 752

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	34 380 000	0	852 714	320 541	118 827
Reservering till yttre fond			135 000	-135 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-130 863	13 863	
Balansering av föregående års resultat				118 827	-118 827
Årets resultat					426 423
Belopp vid årets utgång	34 380 000	0	856 851	318 231	426 423

allabrf.se

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	435 231
Årets resultat	426 423
	861 654

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	140 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-67 500
I ny räkning balanseras	789 154
	861 654

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	426 423
Dispositioner	-72 500
Årets resultat efter dispositioner	353 923

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	929 351

allabrf.se

Resultaträkning	**Not**	**2018-01-01 -2018-12-31**	**2017-01-01 -2017-12-31**
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 930 790	1 933 391
Summa rörelseintäkter		**1 930 790**	**1 933 391**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-408 738	-389 536
Periodiskt underhåll	5	-67 500	-130 863
Övriga externa kostnader	6	-61 154	-72 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-605 244	-605 244
Summa rörelsekostnader		**-1 142 636**	**-1 197 973**
Rörelseresultat		***788 154***	***735 418***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	30 538	21 135
Räntekostnader		-392 269	-637 727
Summa finansiella poster		**-361 731**	**-616 592**
Resultat efter finansiella poster		***426 423***	***118 827***
Årets resultat		***426 423***	***118 827***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	426 423	118 827
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	67 500	130 863
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-140 000	-135 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**353 923**	**114 690**

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
		1	
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	64 364 023	64 969 267
Summa materiella anläggningstillgångar		*64 364 023*	*64 969 267*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		*3 000*	*3 000*
Summa anläggningstillgångar		**64 367 023**	**64 972 267**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	50 144	54 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 356	9 775
Klientmedel i SHB		1 639 195	1 326 450
Summa kortfristiga fordringar		*1 709 695*	*1 390 277*
Kassa och bank			
Kassa och Bank SBAB		907 654	904 349
Summa kassa och bank		*907 654*	*904 349*
Summa omsättningstillgångar		**2 617 349**	**2 294 626**
Summa tillgångar		**66 984 372**	**67 266 893**

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		34 380 000	34 380 000
Fond för yttre underhåll		856 851	852 714
Summa bundet eget kapital		*35 236 851*	*35 232 714*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		435 231	320 541
Årets resultat		426 423	118 827
Summa fritt eget kapital		*861 654*	*439 368*
Summa eget kapital		**36 098 505**	**35 672 082**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	30 320 000	30 920 000
Summa långfristiga skulder		**30 320 000**	**30 920 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		27 459	170 256
Skatteskulder		15 397	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		223 011	204 555
Summa kortfristiga skulder		**565 867**	**674 811**
Summa eget kapital och skulder		**66 984 372**	**67 266 893**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2107)

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

-stamspola alla fastigheter
-besiktning utvändigt av alla fasader

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 815 264	1 815 264
Vattenavgifter	77 726	80 327
Kabel-TV avgifter	37 800	37 800
Brutto	1 930 790	1 933 391
Summa nettoomsättning	**1 930 790**	**1 933 391**

allabrf.se

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	51 809	42 641
Reparationer, löpande underhåll	55 533	76 474
Elavgifter	14 073	13 682
Uppvärmning	0	501
Vatten och avlopp	89 438	79 944
Försäkringar	41 383	39 149
Kabel-TV / Internet	39 322	39 269
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	117 180	97 875
Summa driftskostnader	**408 738**	**389 535**

Not 5 Periodiskt underhåll

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Besiktningsåtgärder enl. besiktningsprotokoll	0	130 863
Rengöring tilluftsventil	67 500	0
Summa periodiskt underhåll	**67 500**	**130 863**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Övriga hyreskostnader	0	319
Förbrukningsinventarier	292	8 669
Kontorsmaterial	2 927	4 111
Revision	11 900	11 500
Föreningsmöten	479	4 710
Ekonomisk och administrativ förvaltning	41 395	41 520
Övriga förvaltningskostnader	3 561	901
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	**61 154**	**72 330**

allabrf.se

Not 7 Finansiella intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 918	3 805
Övriga ränteintäkter	3 407	2 330
*Utdelning MBF och LF	23 213	15 000
Summa finansiella intäkter	**30 538**	**21 135**

*Mälardalensbostadsrättsförvaltning 18 000 kr
*Länsförsäkringar 5 213 kr

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	57 300 000	57 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 300 000	57 300 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 830 733	-2 225 489
Årets avskrivningar	-605 244	-605 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 435 977	-2 830 733
Utgående planenligt värde	53 864 023	54 469 267
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 500 000	10 500 000
Utgående planenligt värde	10 500 000	10 500 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**64 364 023**	**64 969 267**

	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 300 000	20 700 000
Taxeringsvärde mark	8 100 000	5 400 000
	35 400 000	26 100 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekontot	144	144
Skattefordringar	0	3 908
Övriga fordringar	50 000	50 000
Summa övriga kortfristiga fordringar	**50 144**	**54 052**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
SBAB	0,89	2019-07-11	13 910 000
SBAB	1,60	2020-01-16	16 710 000
Summa:			30 620 000
Avgår kortfristig del			-300 000
Summa skulder till kreditinstitut			30 320 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			29 120 000

allabrf.se

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsattningar		
Fastighetsinteckningar	33 420 000	33 420 000
Summa ställda säkerheter	**33 420 000**	**33 420 000**

Västerås 2019-04-08

Hans Johansson
Ordförande

Eva Lagerkvist

Lars Andersson

Fard Behnam

Mattias Rosengren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tyngström
Auktoriserad revisor

allabrf.se

pwc

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skälby Gård, org.nr 769614-9363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfort en revision av årsredovisningen för Bostadsrattsföreningen Skalby Gård för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprattats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rattvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Forvaltningsberattelsen ar förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker darför att foreningsstämman fastställer resultatrakningen och balansrakningen för foreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs narmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till foreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i ovrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat ar tillrackliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det ar styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rattvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedomer ar nödvandig for att uppratta en årsredovisning som inte innehåller några vasentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedomningen av föreningens formåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, nar så ar tillampligt, om forhållanden som kan påverka förmågan att fortsatta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillampas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av sakerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några vasentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lamna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig sakerhet ár en hög grad av sakerhet, men ar ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en vasentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara vasentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan forvantas påverka de ekonomiska beslut som anvandare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk installning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedomer vi riskerna for väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgarder bland annat utifrån dessa risker och inhamtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgora en grund för våra uttalanden. Risken for att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är hogre än för en vasentlig 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 foreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgarder som är lämpliga med hansyn till omstandigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lampligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

allabrf.se

- 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 inhamtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana handelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsatta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osakerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fasta uppmarksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar ar otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhamtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden gora att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvarderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och handelserna på ett satt som ger en rattvisande 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, daribland 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 aven utfort en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrattsforeningen Skålby Gård för år 2018 samt av förslaget till dispositioner betraffande foreningens vinst eller forlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberattelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet for räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs narmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi ar oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i ovrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat är tillracklıga och andamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det ar styrelsen som har ansvaret for forslaget till dispositioner betraffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedomning av om utdelningen ar forsvarlig med hansyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och stallning i ovrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedoma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i ovrigt kontrolleras på ett betryggande satt

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och darmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, ar att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av sakerhet kunna bedoma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan foranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrattslagen, tillampliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål betraffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och darmed vårt uttalande om detta, ár att med rimlig grad av sakerhet bedoma om förslaget ar förenligt med bostadsrattslagen. Rimlig säkerhet ár en hög grad av sakerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptacka åtgarder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är forenligt med bostadsrättslagen.

allabrf.se

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk installning under hela revisionen. Granskningen av forvaltningen och forslaget till dispositioner av foreningens vinst eller förlust grundar sig framst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgarder som utfors baseras på vår professionella bedomning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som ar väsentliga för verksamheten och dar avsteg och overtradelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgarder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens forslag till dispositioner betraffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om forslaget ar förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 10 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingstrom
Auktoriserad revisor