

Årsredovisning

för

Brf Skildra

769632-2622

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Skildra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 skall 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.

Föreningen bildades den 21 april 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 12 maj 2016.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med 63 bostadsrätter. Byggnaden färdigställdes under år 2018. Byggnadens totala yta, bostadsyta (BOA) är ca 3 338 kvm. Föreningen disponerar 30 parkeringsplatser, som är belägna i garage i källare.

Vid räkenskapsårets slut är alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

22 st	1 rum och kök
32 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
<u>3 st</u>	4 rum och kök
63 st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 27 mars 2018. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Sweax AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel mm med Sweax AB. Det nuvarande avtalet har löptid fram till den 31 december 2019.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Hovberg ordförande Cecilia Björnsson Adam Fagrell Moa Alkarp Matthijs Pijnappel
Suppleanter	Alexander Hansen Josefine Hedlund Russel Karim, avslutar sitt uppdrag 2019

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Håkan Greider	sammankallande
Shewit Neraio	

Revisorer

Ordinarie
Clas Niklasson -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter skall vara 1,5 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter per verksamhetsår (från stämma till stämma).

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan. Då det saknas underhållsplan föreslår styrelsen till stämman att avsättning sker även år två enligt den ekonomiska planen.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats den 29 juni 2017 och registrerats hos Bolagsverket den 7 juli 2017. Borgensförbindelse för eventuell återbetalning av insatser har lämnats av Ikano Bostad AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Taxeringsvärde år 2019 är fastställt till 66 925 000. Bostadslägenheter är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. From och med år 16 utgår full fastighetsavgift, statlig fastighetsskatt för garage utgår med en procent av garagets taxeringsvärde från och med år ett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har avslutat tecknande av upplåtelseavtal och sista inflyttning i föreningens hus har skett februari 2018. Vid årets slut var alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen har haft SEB som finansierande bank för projektet. Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter gick över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, var den 31 mars 2018. Ikano kommer enligt totalentreprenadavtalet ersätta föreningen för uteblivna garageintäkter under två år. År ett med upp till 30 procent, och år två med upp till 15 procent av den beräknade intäkten för fullt uthyrt enligt den ekonomiska planen.

Medlemsinformation

Föreningen hade 77 medlemmar vid räkenskapsårets början och 84 vid räkenskapsårets slut.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 780	2 022	0	0
Resultat efter finansiella poster	-294	-198	0	0
Soliditet (%)	72,2	71,8	25,3	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 925 000	100 140	-296 284	126 728 856
Årets resultat			-294 166	-294 166
Belopp vid årets utgång	126 925 000	100 140	-590 450	126 434 690

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår till stämman att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-296 284
årets förlust	-294 167
	-590 451
behandlas så att	
Avsättning (enligt ekonomisk plan) fond för yttre underhåll	100 140
i ny räkning överföres	-690 591
	-590 451

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 780 218	2 022 209
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 780 218	2 022 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 108 994	-513 913
Övriga externa kostnader		-48 459	-17 818
Personalkostnader	3	-76 190	-29 897
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 202 545	-1 202 547
Summa rörelsekostnader		-2 436 188	-1 764 175
Rörelseresultat		344 030	258 034
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 197	-455 550
Summa finansiella poster		-638 197	-455 550
Resultat efter finansiella poster		-294 167	-197 516
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		0	-98 768
Summa bokslutsdispositioner		0	-98 768
Resultat före skatt		-294 167	-296 284
Årets resultat		-294 167	-296 284

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	172 793 908	173 996 453
Summa materiella anläggningstillgångar		172 793 908	173 996 453
Summa anläggningstillgångar		172 793 908	173 996 453
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		484 908	483 762
Övriga fordringar	6	238 462	224 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	40 746	49 249
Summa kortfristiga fordringar		764 116	757 501
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 574 898	1 680 991
Summa kassa och bank		1 574 898	1 680 991
Summa omsättningstillgångar		2 339 014	2 438 492
SUMMA TILLGÅNGAR		175 132 922	176 434 945

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 925 000	126 925 000
Fond för yttre underhåll		100 140	100 140
Summa bundet eget kapital		127 025 140	127 025 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-296 284	0
Årets resultat		-294 167	-296 284
Summa fritt eget kapital		-590 451	-296 284
Summa eget kapital		126 434 689	126 728 856
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	46 969 000	47 469 000
Summa långfristiga skulder		46 969 000	47 469 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	500 000	500 000
Leverantörsskulder		129 245	682 580
Skatteskulder		245 740	224 490
Övriga skulder		20 000	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	834 248	810 019
Summa kortfristiga skulder		1 729 233	2 237 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 132 922	176 434 945

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 473 296	1 778 846
Hyror garage och parkeringsplatser	271 779	198 822
Övriga intäkter	35 143	44 541
Summa nettoomsättning	2 780 218	2 022 209

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner ej utbetalats.

	2019	2018
Styrelsearvode	57 976	22 749
Arbetsgivaravgifter arvode	18 214	7 148
	76 190	29 897

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
El	191 717	88 337
Uppvärmning	178 966	90 405
Vatten	126 524	35 225
Bredband	55 077	28 082
Sopor	52 436	36 953
Förvaltning	332 606	200 455
Övriga driftkostnader	11 290	0
Reparationer	103 971	11 841
Fastighetsförsäkring	35 158	22 615
Fastighetsskatt	21 250	0
	1 108 995	513 913

Not 5 Byggnader och mark

Byggnad

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 311 416	0
Årets nybyggnad	0	144 311 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 311 416	144 311 416
Ingående avskrivningar	-1 202 547	0
Årets avskrivningar	-1 202 545	-1 202 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 405 092	-1 202 547
Utgående redovisat värde	141 906 324	143 108 869
Bokfört värde byggnader	141 906 324	143 108 869
Bokfört värde mark	30 887 584	30 887 584
	172 793 908	173 996 453

Mark avskrivs ej

Not 6 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran från Ikano avseende fg års skatt	224 490	224 490
Skattekonto	13 972	0
	238 462	224 490

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Vatten	8 548	4 229
Sopor	3 114	4 915
Bredband	12 859	13 059
Försäkring	16 225	27 045
	40 746	49 248

Not 8 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
SEB Lån nr 41801158 ränta 1,13% slutbetdag 200328	-11 742 250	-11 867 250
SEB Lån nr 41801174 ränta 1,44% slutbetdag 220328	-11 742 250	-11 867 250
SEB Lån nr 41801182 ränta 1,21% slutbetdag 210328	-11 742 250	-11 867 250
SEB Lån nr 41801212 ränta 1,65% slutbetdag 230328	-11 742 250	-11 867 250
	-46 969 000	-47 469 000

SEB Lån nr 41801158 har inte redovisats som kortfristigt lån då lånet då det blir en ny omsättning av lånet på slutbetalningsdagen.

Not 9 Andra kortfristiga låneskulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
SEB lån	-500 000	-500 000
	-500 000	-500 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	701 767	691 582
Reparation och underhåll	5 300	6 335
Uppvärmning	30 763	47 930
El	23 342	45 466
Förvaltararvode	6 794	0
Bankkostnader	0	512
Räntekostnader lån	8 050	8 194
Revisionsarvode	12 500	10 000
Styrelsearvode	34 875	0
Arbetsgivaravgifter	10 957	0
	834 348	810 019

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	48 344 000	48 344 000
	48 344 000	48 344 000

Uppsala / 2020

Mikael Hovberg
Ordförande

Moa Alkarp

Adam Fagrell

Matthijs Pijnappel

Cecilia Björnsson

Min revisionsberättelse har lämnats / 2020

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor