

Styrelsen för Brf Smedjebackarna 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2019 t.o.m. 31 december 2019, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till del av fastigheten Librobäck 11:4 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 60 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 646 kvm och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 190 kvm. Föreningen disponerar över 44 parkeringsplatser varav 44 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns rullstols- och barnvagnsförråd, städtrum samt utrymme för källsortering av sopor.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med andra delar av fastigheten Librobäck 11:4 (Brf Tegelbacken och Brf Smedjebackarna 1). Gemensamhetsanläggningarna omfattar brandgata resp. garage, garagednfart, gård och grönytor, belysning, dagvatten samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen ska från och med övertagande av gemensamhetsanläggningarna svara för de på fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningarna.

#### *Föreningens lokaler*

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Abtin, Soheila	<i>frisörsalong</i>	nej	56	2020-11-30
Artem Dental Lab AB	<i>tillverkning</i>	nej	56	2022-09-30
AS Pizza AB	<i>pizzeria</i>	nej	78	2024-09-30

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. 23 mars 2020 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/kvm boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 674 kr/kvm.

### *Föreningens skattemässiga status*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaden färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

### ***Förvaltning***

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har under 2019 haft avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 mars 2020. Ny teknisk förvaltare fr.o.m. den 1 april 2020 är UBC AB.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har haft avtal med JM@Home om ekonomisk förvaltning t.o.m den 31 december 2019. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2020 är MBF.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### ***Föreningens ekonomi***

##### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 1 800 000 kronor (450 000 kr) i enlighet med överenskommen

amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

*Slutlig anskaffningskostnad*

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 246 500 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har elva (tio) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 99 (116).

*Styrelse*

Styrelsen har efter föreningsstämman den 3 april 2019 haft följande sammansättning:

Urban Agerberg	Ledamot	Ordförande
Malin Sundman	Ledamot	
Madeleine Bergstrand	Ledamot	
Mikael Norman	Ledamot	
Stefan Norberg	Ledamot	
Berenice Sanchez	Suppleant	
Petter Melin	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lars-Erik Örde, Bo Wolwan, Per Walegren, Anne Pettersson, Thomas Zabih, Per-Åke Noaksson och Simon Göransson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tio (fyra) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

*Revisorer*

Deloitte AB  
Huvudansvarig Niklas Malmgren

Sara Andersson  
Deloitte AB

*Valberedning*

Marie Saarela  
Maria Norberg Barkman  
Tim Prenler

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 oktober 2016.

## Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	261	499
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 445</u>	<u>723</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 706	1 222
Årets amorteringar tkr	<u>-1 800</u>	<u>-450</u>
Årets likviditetsförändring tkr	-94	772

### Nyckeltal

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	4 058	2 991
Resultat efter finansiella poster	tkr	261	499
Soliditet	%	74	73
Bokfört värde på fastigheten per m2 boarea	kr	52 589	63 125
Lån per m2 boarea	kr	13 536	13 388
Genomsnittlig skuldränta	%	0,97	1,23
Fastighetens belåningsgrad	%	26	21

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter			
Belopp vid årets ingång	108 820 000	72 540 000			498 733
Disposition av föregående års resultat:			72 525	426 208	-498 733
Årets resultat					260 982
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>108 820 000</b>	<b>72 540 000</b>	<b>72 525</b>	<b>426 208</b>	<b>260 982</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	426 208
årets vinst	260 982
	<b>687 190</b>

disponeras så att	
Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	139 380
i ny räkning överföres	547 810
	<b>687 190</b>

Resultaträkningen 2018 omfattar intäkter och kostnader från och med avräkningsperioden; d.v.s. 9 månader (2018-04-01-2018-12-31).

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 058 465	2 990 928
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 058 465</b>	<b>2 990 928</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 354 063	-863 806
Övriga externa kostnader	4	-236 924	-476 733
Personalkostnader	5	-141 530	-7 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 445 061	-722 508
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 177 578</b>	<b>-2 070 547</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>880 887</b>	<b>920 381</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	2 218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-619 905	-423 866
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-619 905</b>	<b>-421 648</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>260 982</b>	<b>498 733</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>260 982</b>	<b>498 733</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>260 982</b>	<b>498 733</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	244 332 431	245 777 492
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>244 332 431</b>	<b>245 777 492</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>244 332 431</b>	<b>245 777 492</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 300	131 466
Övriga fordringar	8	9 979	1 283 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 651	153 181
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>112 930</b>	<b>1 567 874</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 010 762	376 903
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 010 762</b>	<b>376 903</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 123 692</b>	<b>1 944 777</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>245 456 123</b>	<b>247 722 269</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		181 360 000	181 360 000
Fond för yttre underhåll		72 525	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>181 432 525</b>	<b>181 360 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		426 208	0
Årets resultat		260 982	498 733
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>687 190</b>	<b>498 733</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>182 119 715</b>	<b>181 858 733</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	40 590 000	62 890 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 590 000</b>	<b>62 890 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 300 000	1 800 000
Skatteskulder		111 890	56 660
Övriga skulder	10	60 437	488 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		274 081	628 036
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 746 408</b>	<b>2 973 536</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>245 456 123</b>	<b>247 722 269</b>



## 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Anläggningstillgångar**

##### ***Materiella anläggningstillgångar***

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts

#### ***Avskrivningsprincip***

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

## Övrigt

#### ***Föreningens fond för yttre underhåll***

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 965 514	2 416 626
Årsavgifter lokaler	103 541	196 200
Hyror garage	521 542	430 200
Vattenavgifter	76 746	58 818
Telefoni, bredband, TV	158 400	118 800
Övriga hyrestillägg	30 504	5 436
Övriga intäkter	<u>202 218</u>	<u>10 394</u>
Brutto	4 058 465	3 236 474
Hysesförluster vakanser bostäder	0	-188 649
Hysesförluster vakanser garage	0	-56 897
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 058 465</b>	<b>2 990 928</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	261 113	210 000
Reparationer, löpande underhåll	18 065	-4 310
Elavgifter	120 312	80 155
Uppvärmning	385 704	183 372
Vatten och avlopp	160 488	101 023
Renhållning	147 747	94 465
Försäkringar	26 677	19 549
Avgift till gemensamhetsanläggning	26 769	20 000
IT-kommunikation & TV	151 958	117 057
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 230	42 495
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 354 063</b>	<b>863 806</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Serviceavtal	58 812	0
Förbrukningsinventarier/material	6 880	0
Entreprenören enligt avtal	0	387 219
Kommunikation	0	3 096
Revision	12 000	19 000
Föreningsmöten	3 750	-2 875
Styrelsemöten	10 419	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	75 000	56 250
Övriga förvaltningskostnader	0	5 088
Konsultarvoden	29 719	12 818
Advokat- och rättegångskostnader	10 400	0
Övriga externa tjänster	28 025	-3 863
Övriga externa kostnader	1 919	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>236 924</b>	<b>476 733</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
<b>Styrelsearvoden</b>		
Arvode styrelse	107 693	5 707
Sociala kostnader	33 837	1 793
<b>Totala styrelsearvoden</b>	<b>141 530</b>	<b>7 500</b>

#### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkt klientmedel i SHB	0	2 104
Övriga ränteintäkter	0	114
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>0</b>	<b>2 218</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	173 407 275	0
Omklassificeringar	0	173 407 275
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>173 407 275</b>	<b>173 407 275</b>
Ingående avskrivningar	-722 508	0
Årets avskrivningar	-1 445 061	-722 508
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 167 569</b>	<b>-722 508</b>
<b>Utgående planenligt värde</b>	<b>171 239 706</b>	<b>172 684 767</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	73 092 725	0
Omklassificeringar	0	73 092 725
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 092 725</b>	<b>73 092 725</b>
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b>244 332 431</b>	<b>245 777 492</b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärden byggnader	100 200 000	81 400 000
Taxeringsvärden mark	40 323 000	28 266 000
	<b>140 523 000</b>	<b>109 666 000</b>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	135 000 000	104 000 000
Lokaler	5 523 000	5 666 000
	<b>140 523 000</b>	<b>109 666 000</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna vattenavgifter	0	37 217
Klientmedelskonto hos förvaltare	0	1 246 010
Fordran Entreprenör	9 979	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>9 979</b>	<b>1 283 227</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	0,683	2020-05-08	20 500 000	21 500 000
Nordea Hypotek	0,820	2021-04-15	21 140 000	21 540 000
Nordea Hypotek	1,470	2023-04-14	21 250 000	21 650 000
			<b>62 890 000</b>	<b>64 690 000</b>
Nästa års amortering			1 800 000	1 800 000
Nästa års omförhandlade lån			20 500 000	21 500 000
Summa kortfristig del av föreningens lån			22 300 000	23 300 000
Summa långfristig del av föreningens lån			40 590 000	41 390 000
<b>Summa skuld till kreditinstitut</b>			<b>62 890 000</b>	<b>64 690 000</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga, tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 890 000 (55 690 000) kr.

### Not 10 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld Entreprenör	0	488 720
Skulder till MBF	0	120
Avdragen personalskatt	29 520	0
Arbetsgivaravgifter	30 917	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>60 437</b>	<b>488 840</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	65 140 000	65 140 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>65 140 000</b>	<b>65 140 000</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningen har under våren genomfört en tvåårsbesiktning.

Uppsala den  
Brf Smedjebackarna 2

Urban Agerberg  
Ordförande

Malin Sundman  
Ledamot

Madeleine Bergstrand  
Ledamot

Mikael Norman  
Ledamot

Stefan Norberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Deloitte AB

Niklas Malmgren  
Godkänd revisor