

Brf Knäckepilen
Org nr 769631-1450

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

2

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder, lokaler och mark åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelse och revisor

Styrelse

Nuvarande styrelse:

Johan Lins

Styrelseledamot fr.o.m. 2016-04-15

Fredrik Brodin

Styrelseledamot fr.o.m. 2016-04-15

Robert Ström

Styrelseledamot fr.o.m. 2016-04-15

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Föreningen har haft 3 föreningsstämmor.
- Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matz Ekman

BDO Mälardalen AB 

Föreningsfrågor

Ekonomisk plan

Enligt ekonomisk plan beräknas föreningens balansräkning ha följande utseende på avräkningsdagen:

Byggnad och mark	313 440 000	Insatser	238 440 000
	<u>313 440 000</u>	Lån	<u>75 000 000</u>
			313 440 000

Stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 9 januari 2019.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en oäkte bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkte bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, d.v.s. är under uppförande.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

Föreningens säte:

Uppsala län, Uppsala kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förhandsavtal är tecknat för 59(57) av totalt 95 lägenheter per bokslutsdagen

Föreningen antog nya stadgar för att anpassa efter nya lagstiftningen.

Alla kunder med förhandsavtal meddelades tillträdesdag under mars 2019 eller senare. *2*

Medlemsinformation

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4	3
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	-	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	4	4

Föreningen hade vid årets slut 4 (4) medlemmar som varav 3 var föreningens styrelse.

Förändring av eget kapital

	<u>Bundet</u> <u>kapital</u>	<u>Övrigt</u> <u>fritt eget</u> <u>kapital</u>	<u>Summa</u> <u>eget</u> <u>kapital</u>
Eget kapital 2017-12-31	6 335 300	-	6 335 300
Inbetalda förskott	1 428 000	-	1 428 000
Årets resultat	-	-	-
Eget kapital 2018-12-31	7 763 300	0	7 763 300

Resultatdisposition

Enligt avtal svarar entreprenören för föreningens intäkter och kostnader fram till avräkningdagen varför det inte finns något resultat för stämman att ta ställning till.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

2

Resultaträkning	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Övriga rörelseintäkter	205 710	36 500
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	205 710	36 500
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-204 628	-
Övriga rörelsekostnader	-1 082	-
Summa rörelsekostnader	-205 710	0
<i>Rörelseresultat</i>	0	36 500
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-36 500
Summa finansiella poster	0	-36 500
<i>Resultat efter finansiella poster</i>	0	0
<i>Resultat före skatt</i>	0	0
<i>Årets resultat</i>	0	0

7

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	2	45 219 266	64 940 081
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>45 219 266</u>	<u>64 940 081</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 219 266</u>	<u>64 940 081</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	3	242 210	36 500
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>242 210</u>	<u>36 500</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 444 268	1 917 350
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 444 268</u>	<u>1 917 350</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 686 478</u>	<u>1 953 850</u>
Summa tillgångar		<u>46 905 744</u>	<u>66 893 931</u>

2

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Förskott		7 763 300	6 335 300
		<u>7 763 300</u>	<u>6 335 300</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 763 300</u>	<u>6 335 300</u>
		<u>7 763 300</u>	<u>6 335 300</u>
Summa eget kapital		<u>7 763 300</u>	<u>6 335 300</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		204 628	-
Övriga skulder		38 937 816	60 558 631
		<u>39 142 444</u>	<u>60 558 631</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>39 142 444</u>	<u>60 558 631</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>46 905 744</u>	<u>66 893 931</u>

2

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Balansräkning

Anläggningstillgångar

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske proportionerligt efter fastställt taxeringsvärde i samband med att föreningens byggnad åsätts värdeår.

Avskrivning påbörjas först när avräkning gentemot entreprenören har skett.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt

Antalet anställda

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda och några löner, ersättningar och pensionskostnader har ej utbetalts.

2

Upplysningar till balansräkningen

Not 2 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	64 940 081	-
- Inköp	-	28 223 999
- Värdeöverföring från dotterbolag	-	35 900 000
- Aktivering av räntekostnader	886 792	816 082
- Justering av revers	-20 607 607	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	45 219 266	64 940 081
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	45 219 266	64 940 081

Not 3 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fordran entreprenör	242 210	36 500
	<hr/>	<hr/>
	242 210	36 500

2

Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens nya stadgar registrerades 2019-01-09.

Godkänd slutbesiktning erhöles 2019-01-15

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos bolagsverket 2019-01-24.

Upplåtelseavtal tecknades 2019-01-31.

Inflyttning påbörjades mars 2019.

Föreningen har tecknat fastighetslån i SBAB.

Avräkningsdag för föreningen är 2019-05-31 och per denna dag förvärvar Åke Sundvall Byggnads AB alla osålda lägenheter enligt avtal så föreningen avräknas enligt ekonomisk plan med totalanskaffning och insatskapital intakt.

Not 5 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar ställda som säkerhet för byggnadskreditiv som Åke Sundvall Byggnads AB har tecknat	138 750 000	-
Summa ställda säkerheter	<u>138 750 000</u>	<u>0</u> <i>2</i>

Stockholm 2019-05-24



Johan Lins

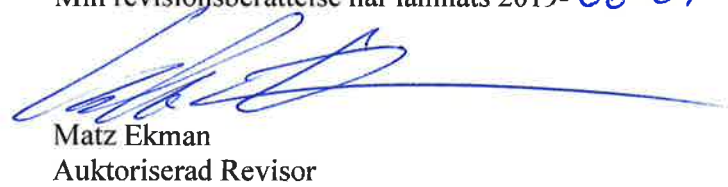


Fredrik Brodin



Robert Ström

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 06-04



Matz Ekman
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Knäckepilen,
org.nr 769631-1450

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knäckepilen för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 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 för föreningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än 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 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 alltid 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. Risker 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 Knäckepilen för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 2018.

Jag tillstyrker att föreningsstämman 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

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.

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.

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 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.

Sollentuna den 4 juni 2019



Matz Ekman
Auktoriserad revisor