

Årsredovisning för
Brf Slånbäret
769631-8786

Räkenskapsåret
2018-04-01 - 2019-03-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Slånbäret, 769631-8786 får härmed avge årsredovisning för 2018-04-01 - 2019-03-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Kumla

Föreningen

Föreningen bildades under våren 2016. I början av 2017 förvärvade föreningen bolaget Vargavrån Projekt AB, org nr 559049-0107. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Kumla Slånbäret 40 som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 10 188 kvm, varav bostadsarean 3937,5 kvm. Genom förvärvet erhöll också föreningen en entreprenad för uppförandet av 25 st radhus och 10 st parhus. För entreprenadens genomförande står i huvudsak Anebyhusgruppen Contracting AB. Säljaren av bolaget Vargavrån Projekt AB tar på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av radhusen och föreningen köper således radhusen till en fast anskaffningskostnad. Byggnationen av radhusen tog en början under hösten 2017 och avslutades tidigt under våren 2018.

Genom överföringen av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 30,1 mkr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2018 var den 22%. Någon resevering för latent skatt har inte skett.

Föreningen har kontrakterat FF-Fastighetservice AB för den kamerala förvaltningen av föreningen.

Föreningsbelåningen ligger per balansdagen hos Nordea i form av ett föreningslån.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter:

Ann Westman
Henrik Ekeblad
Emil Lundin

Auktoriserad revisor:

Per Gillmert.

Firmateckning:

Firman tecknas av styrelsen samt var för sig av ledamöterna.

Föreningen avser att hålla en ordinarie bolagstämma för att den gamla styrelsen (byggstyrelse) skall avgå och en ny styrelse skall väljas som består av boende i föreningen.

Flerårsöversikt (kr)

	2019-03-31	2018-03-31	Belopp i kr 2016/2017
Nettoomsättning	1 969 800	116 507	
Resultat efter finansiella poster	-317 409	116 507	
Balansomslutning	123 260 089	158 038 440	69 969 734
Soliditet %	53	42	
Belåning per kvm (BOA)	13 946	14 000	
Genomsnittlig årsavgift per kvm (BOA)	500	500	

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Under året har åtgärder för besiktningspunkter utförts på föreningens byggnader. Den kvarstående skulden till entreprenören kommer under efterföljande år att regleras. Dessa kostnader reserverades för i avräkningsbokslutet 2018-03-31 och påverkar således inte föreningens ekonomi och driften av bostadsrättsföreningen.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor -249 447, disponeras enligt följande

	<i>belopp i kr</i>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:		
	Balanserat resultat	67 962
	Årets resultat	-295 367
		-227 405
Fondemission, [Fond för ytre underhåll enligt stadgarna]		37 190
	Balanseras i ny räkning	-264 595
	Summa	-227 405

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Eget kapital

		Medlems- insatser	Yttre fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Enligt fastställd balansräkning	2018-03-31	65 745 000			116 507
Resultat disp enligt stämmobeslut				116 507	-116 507
Fondispo enligt årsstämmobeslut			48 545	-48 545	
Årets Resultat					-317 410
Justerad omräknad utgående balans	2019-03-31	65 745 000	48 545	67 962	-317 410

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-04-01- 2019-03-31</i>	<i>2017-04-01- 2018-03-31</i>
Nettoomsättning	2	1 969 800	116 507
		<u>1 969 800</u>	<u>116 507</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	4	-231 323	-
Övriga externa kostnader		-100 882	-
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 261 565</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		<u>376 030</u>	<u>116 507</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande kostnader	5	<u>-693 440</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-317 410</u>	<u>116 507</u>
Resultat före skatt		<u>-317 410</u>	<u>116 507</u>
Årets resultat		<u>-317 410</u>	<u>116 507</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-03-31</i>	<i>2018-03-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	119 608 435	120 870 000
		<u>119 608 435</u>	<u>120 870 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>119 608 435</u>	<u>120 870 000</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 690	-
Övriga fordringar		586 728	14 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 915	105 068
		<u>617 333</u>	<u>119 462</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>3 034 321</u>	<u>37 048 978</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 651 654</u>	<u>37 168 440</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>123 260 089</u>	<u>158 038 440</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-03-31</i>	<i>2018-03-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		65 745 000	65 745 000
Fond för yttre underhåll		48 545	-
		<u>65 793 545</u>	<u>65 745 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		67 962	-
Årets resultat		-317 410	116 507
		<u>-249 448</u>	<u>116 507</u>
Summa eget kapital		<u>65 544 097</u>	<u>65 861 507</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		49 661 408	49 937 032
Övriga långfristiga skulder		4 975 000	4 975 000
		<u>54 636 408</u>	<u>54 912 032</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		275 624	7 040 249
Leverantörsskulder		66 944	101 640
Skatteskulder		113 100	4 950
Övriga kortfristiga skulder		-	25 153 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 623 916	4 964 673
		<u>3 079 584</u>	<u>37 264 901</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>123 260 089</u>	<u>158 038 440</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	200 år
Platta, grundläggning, markarbeten	200 år
Tak, fasad	50 år
Fönster, dörrar	50 år
Värmepumpar, undercentraler	25 år
Installationer	50 år
Vitvaror	10 år
Våtrum	30 år
Kök	30 år
Övrigt	50 år

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Yttre underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

Skatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt om 22%.

Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tar upp när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har levererat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en laglig rätt att kvitta beloppen samt när det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Låneskulder

På balansdagen ligger föreningsbelåningen hos Nordea. Den del av lånet som ska amorteras inom 12 månader ligger som en kortfristig skuld. Övriga villkor är specificerade i not.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegrän

	2018-04-01- 2019-03-31	2017-04-01- 2018-03-31
Årsavgift bostäder	1 969 800	116 503
Summa	1 969 800	116 503

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-04-01- 2019-03-31	Varav män	2017-04-01- 2018-03-31	Varav män
Totalt	-		-	

Not 4 Driftkostnader

	2018-04-01- 2019-03-31	2017-04-01- 2018-03-31
Fastighetsskötsel	29 891	-
Rep. & Underhåll	67 014	-
El	15 465	-
Vatten	80 155	-
Försäkringspremier	38 798	-
Övriga kostnader	100 882	-
Summa	332 205	-

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2018-04-01- 2019-03-31	2017-04-01- 2018-03-31
Räntekostnader, övriga	693 440	-
Summa	693 440	-

Not 6 Byggnader och mark

	2019-03-31	2018-03-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	120 870 000	5 584 150
-Nyanskaffningar		115 285 850
Vid årets slut	120 870 000	120 870 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-1 261 565	-
Vid årets slut	-1 261 565	-
Redovisat värde vid årets slut	119 608 435	120 870 000

Bokfört värde byggnad	114 024 285	115 285 850
Bokfört värde mark	5 584 150	5 584 150
	119 608 435	120 870 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-03-31	2018-03-31
Vid årets början		62 450 963
Omklassificeringar		-85 157 461
Investeringar		22 706 498
Redovisat värde vid årets slut		-

Not 8 Långfristiga skulder

	2019-03-31	2018-03-31
Beviljat byggnadskreditiv		5 720 000
Ej nyttjad kredit		-222 719
Kortfristig del av långfristig skuld	-275 624	-7 065 249
Övriga skulder	4 975 000	5 000 000
		3 432 032

	Löptid	Ränta %	
Nordea Hypotek 3978 88 39339	2019-04-29	1,5	24 968 516
Nordea Hypotek 3978 88 39347	2020-04-15	1,40	24 968 516
			54 636 408

Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	1 102 496	1 102 496
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	53 533 912	53 809 536
	54 636 408	54 912 032

Övriga skulder ovan avser lån från Ekeblad Bostad AB med följande villkor:

Lånebelopp:	5 000 000 kr
Kreditid: Med rak amortering (dvs 25000 kr/år)	200 år
Ränta: Fast	1%
Första datum för amortering:	20190331

Ställda säkerheter

	2019-03-31	2018-03-31
Fastighetsinteckningar	55 125 000	55 125 000
	55 125 000	55 125 000

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Belåning per kvm (BOA)	Summan av långfristiga skulder till i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.
Genomsnittlig årsavgift per kvm (BOA)	Totala årliga avgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.
Soliditet:	Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Underskrifter

Kumla 2019

Ann Westman
Styrelseledamot

Henrik Ekeblad
Styrelseledamot

Emil Lundin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2019

Per Gillmert
Auktoriserad revisor