Årsredovisning

för

Brf Skildra

769632-2622

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Skildra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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
3 st	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 28 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bo Jacobsson	ordförande
	Bo Wolwan	
	Inger Ersberg Söderin	
	Moa Alkarp	
	Anna Welzien	
Suppleanter	Hanna Nettelvik	
	Emelie Almroth	

Efter föreningens extrastämma den 12 november 2018 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Welzien	ordförande
	Hanna Nettelvik	
	Moa Alkarp	
	Shewit Neraio	
	Dijana Krnojelac	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 9 (6) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Gulsen Koyuncu	sammankallande
Ellinor Björnsson	

Revisorer
Ordinarie
Clas Niklasson -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Suppleant
Örjan Karlsson -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Arvoden
Kostnaden för styrelsens arbete samt revision ingår i kontraktssumman fram till avräkningsdagen och erläggs av Ikano Bostadsutveckling AB. Föreningen har inte haft några anställda och löner och ersättningar har inte utbetalats.
Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter skall vara 45 500 kr exklusive sociala avgifter.
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.

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
Byggnaden kommer att åsättas värdeår 2019. Taxeringsvärde är ännu inte fastställt men beräknas till 66 925 000 kr varav 11 800 000 kr mark och 55 125 000 kr byggnader. 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 f n 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 tre medlemmar vid räkenskapsårets början och slut.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning	2 022	0	0
Resultat efter finansiella poster	-198	0	0
Soliditet (%)	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	50 845 000			**50 845 000**
Medlemsinsatser	76 080 000			**76 080 000**
Fond för yttre underhåll		100 140		**100 140**
Årets resultat			-296 284	**-296 284**
Belopp vid årets utgång	**126 925 000**	**100 140**	**-296 284**	**126 728 856**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-296 284
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-296 284
	-296 284

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 022 209	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 022 209**	**0**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-491 298	0
Övriga externa kostnader		-40 433	0
Personalkostnader	3	-29 897	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 202 547	0
Summa rörelsekostnader		**-1 764 175**	**0**
Rörelseresultat		**258 034**	**0**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 550	0
Summa finansiella poster		**-455 550**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**-197 516**	**0**
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-98 768	0
Summa bokslutsdispositioner		**-98 768**	**0**
Resultat före skatt		**-296 284**	**0**
Årets resultat		**-296 284**	**0**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	173 996 453	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	150 288 326
Summa materiella anläggningstillgångar		**173 996 453**	**150 288 326**
Summa anläggningstillgångar		**173 996 453**	**150 288 326**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		483 762	230 332
Övriga fordringar		224 490	393 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	49 249	0
Summa kortfristiga fordringar		**757 501**	**623 665**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 680 991	49 929 788
Summa kassa och bank		**1 680 991**	**49 929 788**
Summa omsättningstillgångar		**2 438 492**	**50 553 453**
SUMMA TILLGÅNGAR		**176 434 945**	**200 841 779**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 925 000	50 845 000
Fond för yttre underhåll		100 140	0
Summa bundet eget kapital		**127 025 140**	**50 845 000**
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-296 284	0
Summa fritt eget kapital		**-296 284**	**0**
Summa eget kapital		**126 728 856**	**50 845 000**
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		47 469 000	149 681 255
Summa långfristiga skulder		**47 469 000**	**149 681 255**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	500 000	0
Leverantörsskulder		682 580	0
Skatteskulder		224 490	0
Övriga skulder		20 000	74 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	810 019	241 335
Summa kortfristiga skulder		**2 237 089**	**315 524**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**176 434 945**	**200 841 779**

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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 778 846	0
Hyror garage och parkeringsplatser	198 822	0
Övriga intäkter	44 541	0
		0
Summa nettoomsättning	**2 022 209**	**0**

Not 3 Anställda och personalkostnader
Bolaget har inte haft några anställda och några löner ej utbetalats.

	2018	2017
Styrelsearvode	22 749	0
Arbetsgivaravgifter arvode	7 148	0
	29 897	**0**

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
El	88 337	0
Uppvärmning	90 405	0
Vatten	35 225	0
Bredband	28 082	0
Sopor	36 953	0
Förvaltning	200 455	0
Övriga driftkostnader	11 841	0
	491 298	**0**

Not 5 Byggnader och mark

Byggnad

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets nybyggnad	144 311 416	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**144 311 416**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 202 547	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 202 547**	**0**
Utgående redovisat värde	**143 108 869**	**0**
Bokfört värde byggnader	143 108 869	0
Bokfört värde mark	30 887 584	0
	173 996 453	**0**

Mark avskrivs ej

Not 6 Pågående ny-, till- och ombyggnad

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	150 288 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**150 288 326**
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**150 288 326**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Vatten	4 229	0
Sopor	4 915	0
Bredband	13 059	0
Försäkring	27 045	0
	49 248	**0**

Not 8 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
SEB Byggnadskreditiv	0	-149 681 255
SEB Lån	-47 469 000	0
	-47 469 000	**-149 681 255**

Not 9 Andra kortfristiga låneskulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
SEB lån	-500 000	0
	-500 000	**0**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	691 582	0
Reparation och underhåll	4 375	0
Uppvärmning	47 930	0
El	45 466	0
Hiss	1 960	0
Bankkostnader	512	0
Revisionsarvode	10 000	0
Räntekostnader lån	8 194	
	810 019	**0**

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	48 344 000	48 344 000
	48 344 000	**48 344 000**

Uppsala 27/4 2019

Hanna Nettelvik
Ordförande

Moa Alkarp

Shewit Neraio

Mikael Hovberg

Matthijs Pijnappel

Min revisionsberättelse har lämnats 2/5 2019

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skildra
Org.nr. 769632-2622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skildra för år 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken 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.

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

Grant Thornton

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 Skildra för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 7 maj 2019

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd