

Årsredovisning
för
BRF Knäckepilen

769631-1450

Räkenskapsåret

2019
/

Styrelsen för BRF Knäckeipilen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen förvaltar fastigheten Uppsala Salabacke 44:1-2, med adresserna Fyrislundsgatan 19, 21A & 21B och Johannesbäcksgatan 95A, 95B, 97 & 99, 75444 Uppsala. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-05, den nuvarande ekonomiska planen registrerades 2019-01-24 och de nuvarande stadgarna registrerades 2019-01-09 hos Bolagsverket.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten byggdes 2018 och består av flerbostadshus. Fastigheternas areal är 2649 kvm. Bostadsarean är 5551 kvm, lokalarean är 90 kvm och garagearean är 1250 kvm. Föreningens samtliga 95 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 48 garageplatser i fastigheten, varav 4 är MC-platser. Garaget delas med Brf Mandelpilen.

Föreningen följer den ekonomiska plan som togs fram under projekteringen av Brf. Knäckeipilen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 18 juni 2019 haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Vald t.o.m. stämma</i>
Dan Seidegård	Ordförande	2020
Lamiha Fezic		2020
Nicolaj Bingham		2020
Sengul Ahlström		2020
Johan Lins		2020

<i>Styrelsesuppleanter</i>		<i>Vald t.o.m. stämma</i>
Rolf Hasth		2020

<i>Ordinarie revisor</i>	
Matz Ekman	BDO Mälardalen AB

<i>Valberedning</i>	
Stig Ledin	Sammanställande
Britt-Mari Thörnstrand	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året tagit över driften av fastigheten från Åke Sundvall Bygg AB.

Målet under året har varit att starta upp styrelsearbetet och skapa goda kontakter med medlemmarna, leverantörer och myndigheter. Inga större investeringar har varit nödvändiga att genomföra. En kommande investering, som diskuterats flitigt under 2019 är den lokal som ligger på Fyrislundsgatan 19. Under Q4 2019 togs ett första beslut tillsammans med den tilltänkta hyresgästen om hur lokalen skulle byggas och inredas.

Under det gångna året har en mindre investering genomförts, vilket var monteringen av taggar på taken på Johannesbäcksgatan 95-99. Denna investering gjordes för att eliminera problemet med fåglar på taken.

För närvarande förs det inga ytterligare diskussioner gällande investeringar av den större modellen. Föreningens ekonomi är stabil och bedöms så vara framöver. Inga avgiftshöjningar är således planerade den närmsta framtiden.

Medlemsinformation

Vid årets ingång hade föreningen 4 medlemmar. Under året har samtliga lägenheter upplåtits med bostadsrätt, och 27 överlåtelser har gjorts. Det har tillkommit 108 medlemmar och 15 har lämnat, så vid årets slut har föreningen 97 medlemmar.

Styrelsen har förutom föreningsstämma haft 32 styrelsemöten under året. Av dessa hölls 26 möte med den avgångna styrelsen och 6 stycken med den styrelse som valdes på föreningsstämman.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018
Nettoomsättning	3 042	0
Årets resultat	-2 729	0
Soliditet (%)	75,4	16,6
Kassalikviditet (%)	103,6	4,3
Lån per kvm	13 484	0

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 763 300		7 763 300
Ökning av insatskapital	230 676 700		230 676 700
Årets resultat		-2 729 814	-2 729 814
Belopp vid årets utgång	238 440 000	-2 729 814	235 710 186

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-2 729 814
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	282 050
i ny räkning överföres	-3 011 864
	-2 729 814

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

7

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 045 408	0
Övriga intäkter	3	428 834	205 710
		3 474 242	205 710
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-132 988	0
Driftskostnader	5	-1 495 059	-204 628
Övriga kostnader	6	-394 990	-1 082
Personalkostnader	7	-98 565	0
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-3 262 578	0
		-5 384 180	-205 710
Rörelseresultat		-1 909 938	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-819 876	0
		-819 876	0
Resultat efter finansiella poster		-2 729 814	0
Årets resultat		-2 729 814	0

0
2

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	310 177 422	0
Pågående nyanläggningar	9	0	45 219 266
		310 177 422	45 219 266
Summa anläggningstillgångar		310 177 422	45 219 266

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		108 543	0
Övriga fordringar	10	521 172	242 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	127 358	0
		757 073	242 210

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		1 600 069	1 444 268
		2 357 142	1 686 478

SUMMA TILLGÅNGAR

312 534 564 **46 905 744**

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		238 440 000	0
Förskott		0	7 763 300
		238 440 000	7 763 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-2 729 814	0
		-2 729 814	0
Summa eget kapital		235 710 186	7 763 300
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	74 550 000	0
Summa långfristiga skulder		74 550 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	300 000	0
Leverantörsskulder		48 793	0
Aktuella skatteskulder		38 490	204 628
Övriga skulder	13	1 149 627	38 937 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	737 468	0
Summa kortfristiga skulder		2 274 378	39 142 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		312 534 564	46 905 744

2

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition i enlighet med föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	1 %
Stomkompletteringar, fasad, fönster, restpost	2 %
El	2,5 %
Köksinredning	3,33%
Ventilation, Transport (hiss)	4 %
Inre ytskick och vitvaror, Styr- och övervakning	6,67%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 767 545	0
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	274 463	0
Motkonto hyresbortfall	3 400	0
	3 045 408	0

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Intäkt entreprenör enl avtal	321 842	1 082
Övriga rörelseintäkter	90 954	0
Ers. från entreprenören avseende fastighetsskatt	16 038	204 628
	428 834	205 710

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Rep & Underh gemens utrymmen VVS	1 395	0
Rep & Underh Installationer, Ventilation	2 920	0
Rep & Underh Installationer El	2 085	0
Rep & Underh Installationer, Hissar	13 136	0
Rep & Underh Installationer, VA sanitet	1 520	0
Reparation och underhåll av fastighet	111 932	0
	132 988	0

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
El för belysning	336 036	0
Värme	474 789	0
Vatten och avlopp	71 549	0
Städning	103 955	0
Sophämtning	90 031	0
Bredband	105 713	0
Kabel-TV	16 441	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	80 721	0
Övriga fastighetskostnader	86 630	0
Personbilskostnader	90 704	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	38 490	204 628
	1 495 059	204 628

7

Not 6 Övriga kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	10 481	0
Ersättningar till revisor	25 000	0
Kameral Förvaltning	136 564	0
Övriga förvaltningskostnader	5 713	0
Bankkostnader	3 422	0
Övriga externa kostnader	213 810	1 082
	394 990	1 082

Not 7 Anställda och personalkostnader

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

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	75 000	0
	75 000	0

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	23 565	0
	23 565	0

Totala arvoden och sociala kostnader	98 565	0
---	---------------	----------

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	313 440 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 440 000	0
Årets avskrivningar	-3 262 578	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 262 578	
Utgående redovisat värde	310 177 422	0
Taxeringsvärden byggnader	71 644 000	
Taxeringsvärden mark	19 305 000	
	90 949 000	

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 219 266	64 940 081
Årets inköp	268 220 734	0
Aktivering av räntekostnader	0	886 792
Justering av revers		-20 607 607
Omklassificeringar	-313 440 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	45 219 266
Utgående redovisat värde	0	45 219 266

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 056	0
Momsfordran	503 078	0
Fordran entreprenör	16 038	242 210
	521 172	242 210

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	24 510	0
Försäkring	68 707	0
Kameral Förvaltning	34 141	0
	127 358	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,22	2020-03-23	24 850 000	0
SBAB	1,38	2022-03-08	25 000 000	0
SBAB	1,62	2024-03-08	25 000 000	0
			74 850 000	0

Kortfristig del av långfristig
skuld

300 000

0
2

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld till entreprenör avseende fastigheten	1 125 000	0
Moms	24 627	0
Övriga Skulder	0	38 937 816
	1 149 627	38 937 816

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

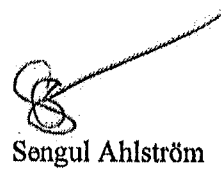
	2019-12-31	2018-12-31
Städning	15 768	0
Sophämtning	2 350	0
El	27 022	0
Värme	123 310	0
Revisor	25 000	0
Arvode	75 000	0
Arbetsgiv avg	23 565	0
Förutbetalda intäkter	369 660	0
Upplupna räntekostnader	75 793	0
	737 468	0

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	138 750 000 138 750 000	138 750 000 138 750 000

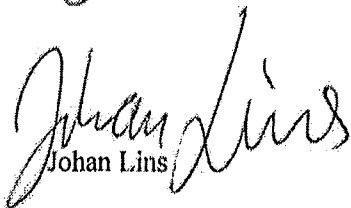
Uppsala 2020 - 09-26


Dan Seidegård

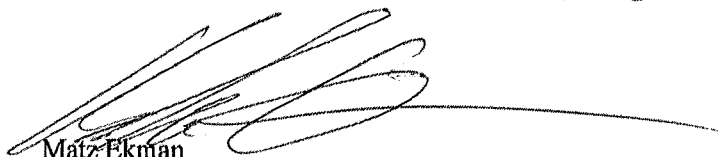

Sengul Ahlström


Lamja Fejzic


Nicolaj Bingham


Johan Lins

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-09-30


Mats 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 2019 - 31 december 2019.

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 2019 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 2019 - 31 december 2019 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 tryggt 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.

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.

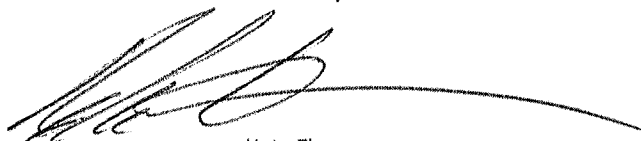
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Anmärkning

Utän att det påverkar mina uttalanden vill jag anmärka på att årsredovisningen inte har upprättats i sådan tid att årsstämma har kunnat hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Sollentuna den 30 september 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor