

## Årsredovisning

# Brf Hussvalan i Fullerö Hage

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

## Förvaltningsberättelse 2018/2019

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Hussvalan i Fullerö Hage registrerades hos Bolagsverket den 10 augusti 2016. Föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 21 september 2017.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att på föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, d.v.s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Fullerö 21:74 i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 8 byggnader med sammanlagt 42 lägenheter i två plan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygghansa med bostadsrättstillägg för alla bostäder.

Byggnadernas uppvärmning är individuella luftvärmepumpar.

5 rum och kök	42 st	5 752 kvm
Total bostadsarea		5 752 kvm
Total tomtarea		15 975 kvm

### Genomfört underhåll

Uppförande av byggnaderna	2017/2018
---------------------------	-----------

### Styrelsen

För tiden 30 juni - 17 december 2018

Sarine Abrami	Ledamot
Björn Lundman	Ledamot
Johan Westermarck	Ledamot

För tiden 17 december 2018 - 30 juni 2019

Simon Hård	Ledamot
Caroline Bahrman	Ledamot
Henrik Lindkvist	Ledamot
Asaad Amaya	Ledamot
Klara Anfält	Ledamot
Pär Eriksson	Ledamot
David Borgestig	Ledamot
Martin Jansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande person:  
Klara Anfält, Pär Eriksson, David Borgestig och Martin Jansson.

g Pe  
HL CB  
KA DB  
AA SA

## Revisor

Folkesson Råd & Revision AB

## Valberedning

Ida Wikblom  
Johannes Wallin  
Hans Röllgårdh  
Ylva Sandström

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie stämma hölls den 17 december 2018. Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

## Överlåtelser och medlemsinformation

I början av verksamhetsåret uppfördes de sista 4 radhusen och upplåtelse har skett av bostadsrätterna (totalt 42 st). Inga överlåtelser har skett under 2018/2019.

## Fastighetsförvärv

Föreningens förvärv av fastigheten Fullerö 21:74 i Uppsala kommun skedde genom att först förvärva samtliga aktier i Fullerö Business Park AB och därefter förvärva fastigheten från bolaget.

Flerårsöversikt	<u>2018/19</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/17(10,5 månad)</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 617	--	--
Rörelseresultat (tkr)	-228	--	--
Balansomslutning (tkr)	196 303	213 508	131 477
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	78,60%	65,32%	2,17%
Bankskuld i kr/m <sup>2</sup> lghyta	7 172	--	--
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kvm) 30.6	363	--	--
Räntekänslighet*	33,9	--	--

\*Räntebärande skuld 30.6 / redovisad årsavgift

## Verksamheten under 2018/2019

Under året övertog de boende i bostadsrättsföreningen styrelsearbetet. Fokus har legat på att förbättra utemiljön samt följa upp att föreningens radhus samt omkringliggande mark färdigställs.

## Verksamheten under kommande år

Styrelsen har beslutat att december 2019 ska vara avgiftsfri. Arbetet i styrelsen har varit fortsatt fokuserat mot att förbättra föreningens gemensamma ytor.

HL  
KA  
AA

Re  
CB  
DB  
SA

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 460 000	0	0	0
Inbetalda under året	15 080 000	0		0
Disposition av föregående års resultat			0	0
Årets resultat				-228 459
Belopp vid årets utgång	<u>154 540 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	-228 459

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-228 459
	-228 459

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	230 080
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	-458 539
	-228 459

HL re  
OB Q  
KA  
AA DB  
SA

## RESULTATRÄKNING

### INTÄKTER

<u>Nettoomsättning</u>	2018/19	Not	2017/18	
Årsavgifter	1 218 399			0
Elintäkter	324 943			
TV/bredband	73 483	1 616 825		
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		60		0
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>1 616 885</u>		<u>0</u>

### RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-797 470	1		0
Administrationskostnader	-36 953			0
Fastighetsavgift	0	-834 423	2	0
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	0			0
Planerat underhåll	0	0		0
<b>Personalkostnader</b>		-33 130	3	
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnad		-772 160	4	0
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		-22 828		0
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0			0
Räntekostnader	-205 631	-205 631		0
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		-228 459		0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-228 459</u>		<u>0</u>

AL  
KA  
Pe  
SA

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	2018/19	Not	2017/18	
Byggnader	131 952 090	4	0	
Mark	63 135 000		958 200	
Pågående nybyggnation	<u>0</u>	195 087 090 5	<u>184 323 176</u>	185 281 376
 <u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Hyses/avgiftsfordringar	0		14 794 317	
Fordran avräkning nyproduktion	0		1 028 518	
Avräkning skatter och avgifter	211 060		0	
Övriga fordringar	109 839		0	
Förutbet. kostnader/uppl int	61 224	382 123 6	2 980 864	18 803 699
 Aktier		 0 7		 100 000
 Kassa och bank		 <u>833 946</u>		 <u>9 322 444</u>
 <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		 <u>196 303 159</u>		 <u>213 507 519</u>

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Bundet eget kapital

Insatskapital	142 825 000		139 460 000	
Upplåtelseavgifter	11 715 000		0	
Yttre reparationsfond	0	154 540 000	<u>0</u>	139 460 000

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	0		0	
Årets resultat	-228 459	-228 459	<u>0</u>	0

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		40 922 216 8	<u>0</u>	0
-----------------------------	--	--------------	----------	---

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig skuld till kreditinst.	331 356		73 188 080	
Skuld avräkning nyproduktion	0		859 439	
Leverantörsskulder	79 942		0	
Skatteskuld	211 060		0	
Övriga kortfristiga skulder	144 839		0	
Förskottsinsbetalda hyror/avg.	210 313		<u>0</u>	
Upplupna kostnader	91 892	1 069 402 9	<u>0</u>	74 047 519

#### **SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

196 303 159

213 507 519

DB 9  
DB  
HL  
KA Pe  
AA SA

Noter**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

**Avskrivningar**

Avskrivning kommer ske linjärt över tillgångens beräknande nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Under 2018/2019 har avskrivning gjorts under 7 månader.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme: 150 år                      Fönster, dörrar, fasad, tak och plåt: 50 år  
Ventilation, el, vatten och avlopp: 50 år

**Värderingsprinciper**

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångarna kommer baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor SEK

**NOT NR 1****Driftkostnader**

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Fastighetsskötsel	40 419	
Fastighetsskötsel, extra	36 343	0
Serviceavtal	9 037	
El	345 279	0
Vatten	120 999	0
Sophämtning	66 653	0
Försäkringar	41 287	0
TV/bredband	82 124	
Revision	13 185	0
Förbrukningsinventarier	34 331	
Övriga förvaltningskostnader	7 813	0
<b>SUMMA</b>	<u>797 470</u>	<u>0</u>

**NOT NR 2****Fastighetsskatt/avgift**

Byggnaderna har åsatts värdeår 2018 och är därmed befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

**NOT NR 3****Personalkostnader**

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Styrelsen	<u>25 210</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA LÖNER OCH ARVODEN</b>	<u>25 210</u>	<u>0</u>
Sociala avgifter	<u>7 920</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter</b>	<u>33 130</u>	<u>0</u>

HL  
AA  
KA  
Pe  
DB  
SA

**Brf Hussvalan i Fullerö Hage**

Org. nr 769632-7092

7(9)

**NOT NR 4****Byggnader och mark**

Uppsala Fullerö 21:74

**Bokfört värde**

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Ingående anskaffningsvärden	958 200	958 200
Omklassificering	<u>194 901 050</u>	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>195 859 250</u>	<u>958 200</u>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	<u>-772 160</u>	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-772 160</u>	-
Utgående redovisat värde	<u>195 087 090</u>	<u>958 200</u>
Redovisat värde byggnader	131 952 090	-
Redovisat värde mark	<u>63 135 000</u>	<u>958 200</u>
Summa bokfört värde	195 087 090	958 200

Taxeringsvärde:

Byggnadsvärde	71 817 000	-
Markvärde	<u>12 268 000</u>	<u>21 106 000</u>
Summa taxeringsvärde	84 085 000	21 106 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	84 085 000	Ej fastställt
Lokaler	-	Ej fastställt

*Taxeringsvärdet 2017/2018 ej fastställt, byggnader under uppförande.***NOT NR 5****Pågående nybyggnation**

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Ingående anskaffningsvärden	184 323 176	127 568 204
Inköp	10 577 874	56 754 972
Omklassificering	<u>-194 901 050</u>	-
Utgående redovisat värde	0	184 323 176

**NOT NR 6****Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter**

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Förutbetald fastighetsförsäkring	17 695	0
Övriga fordringar/förutbetalade kostnader	43 529	0
<b>SUMMA</b>	<u>61 224</u>	<u>0</u>

**NOT NR 7****Aktier**

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Anskaffningsvärde aktier	69 141 800	69 141 800
Nedskrivning aktier	-69 041 800	-69 041 800
Likvidation	<u>-100 000</u>	-
Utgående redovisat värde	0	100 000

*Posten avser innehav av aktier i Fullerö Business Park AB*

AL KA OB  
Re  
DB AA SA

**Brf Hussvalan i Fullerö Hage**

Org. nr 769632-7092

8(9)

**NOT NR 8**

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2019.08.29	0,79%	13 751 191
Nordea	2021.05.19	1,00%	13 751 191
Nordea	2023.05.17	1,05%	13 751 190
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>41 253 572</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-331 356
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÄNESKULDER			<u>40 922 216</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2024.06.30			39 596 792

**NOT NR 9****Upplupna kostnader**

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Upplupen räntekostnad	35 015	0
Upplupen revisionskostnad	22 300	0
Upplands Boservice	1 447	0
Styrelsearvoden	33 130	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>91 892</u>	<u>0</u>

**NOT NR 10****2018/19****2017/18**

Fastighetsinteckningar	41 854 000	41 854 000
Ansvarsförbindelser	-	4 200 000

**NOT NR 11****Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

HL OB  
KA Pe  
DB AA  
SA



Uppsala 2019 - 10-07



Simon Hård



Caroline Bahrman



Henrik Lindkvist



Asaad Amaya



Klara Anfält



Pär Eriksson



David Borgestig

**REVISIONSPÅTECKNING**

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-10-08

Folkesson Råd & Revision AB



Linda Sandler

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hussvalan i Fullerö Hage  
Org.nr. 769632-7092

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hussvalan i Fullerö Hage för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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*

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

U

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hussvalan i Fullerö Hage för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 2019-10-08

Folkesson Råd & Revision AB



Linda Sandler  
Auktoriserad revisor