

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Ullna Studios**

769631-5816

Räkenskapsåret

2018-07-01 – 2019-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ullna Studios får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten ligger i Täby kommun på Hägerneholmsvägen.

Fastigheten färdigställdes under 2017 och består av 50 lägenheter.

Den totala byggnadsytan för bostäder är 1787 kvm.

#### *Lägenhetsfördelning*

35 st	33 kvm	1 RoK
5 st	38 kvm	1 RoK
5 st	38,5 kvm	1 RoK
5 st	50 kvm	2 RoK

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### *Fastighetens taxeringsvärde satt 2018*

Byggnad	26 000 000
Mark	8 200 000
Totalt	34 200 000

### Styrelse, revisorer valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har för året haft följande sammansättning:

Gustav Viktor Forss	Styrelseledamot
Ulf Sune Bernhardsson	Styrelseledamot
Karl Gunnar Forss	Styrelseledamot

- Föreningen tecknas av styrelsen eller var för sig av ledamöterna.

- Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda sammanträden samt en extrainsatt föreningsstämma.
- Ingen ersättning har under året utgått till styrelsen.

*Revisorer*

Hellström & Hjelm Revision AB, Mattias Grinde Auktoriserad revisor FAR.

## Föreningens ekonomi

*Årsavgifter:*

Föreningens andra år, årsavgifterna har följt den ekonomiska planen.

*Fastighetsskatt:*

Fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

*Budget för nästa år:*

Avgiften för el-kostnad kommer att öka med 75 kr/kvm under kommande år..

Årsavgifterna planeras att höjas för kommande år pga. högre kostnader för värme & V/A.

Resultatet visar ett underskott för året vilket beror på att avskrivningar ligger högre än avgifterna som krävs för avsättning till underhållsfond och amortering enligt uppställd budget.

*Ekonomisk förvaltning:*

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Föreningen har fakturerats för värmekostnader för perioden 2017-12-19 - 2018-06-30 i efterhand vilket belastat årets värmekostnad med 151 tkr extra detta år.

Värmekostnaden har överstigit budget på grund av fel i systemet, styrelsen har en pågående utredning kring detta.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 58 st medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna.

7 överlåtelse har skett under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b> (18 mån)
Nettoomsättning	1 343	953	0
Resultat efter finansiella poster	-1 002	-409	-348
Soliditet (%)	71,6	71,8	-0,3
Kassalikviditet (%)	73,8	129,6	5,0
Lån per kvm bostadsyta, kr	16 411	16 495	0
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	669	669	0

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	77 085 000		63 973	-408 740	<b>76 740 233</b>
Disposition av föregående års resultat:		200 000	-608 740	408 740	<b>0</b>
Årets resultat				-1 002 454	<b>-1 002 454</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>77 085 000</b>	<b>200 000</b>	<b>-544 767</b>	<b>-1 002 454</b>	<b>75 737 779</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-544 767
årets förlust	-1 002 454
	<b>-1 547 221</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	200 000
	-1 747 221
	<b>-1 547 221</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>	<b>2017-07-01 -2018-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 343 001	952 678
Övriga rörelseintäkter		69 710	20 659
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 412 711</b>	<b>973 337</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 123 928	-600 216
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-762 062	-508 041
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 885 990</b>	<b>-1 108 257</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-473 279</b>	<b>-134 920</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529 175	-273 820
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-529 175</b>	<b>-273 820</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 002 454</b>	<b>-408 740</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 002 454</b>	<b>-408 740</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 002 454</b>	<b>-408 740</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	105 264 897	106 026 959
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 264 897</b>	<b>106 026 959</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>105 264 897</b>	<b>106 026 959</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		252 584	236 194
Övriga fordringar		27 930	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 856	27 800
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>311 370</b>	<b>263 994</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		249 482	564 677
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>249 482</b>	<b>564 677</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>560 852</b>	<b>828 671</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>105 825 749</b>	<b>106 855 630</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 085 000	77 085 000
Fond för yttre underhåll		200 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>77 285 000</b>	<b>77 085 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-544 767	63 973
Årets resultat		-1 002 454	-408 740
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 547 221</b>	<b>-344 767</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>75 737 779</b>	<b>76 740 233</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		29 328 000	29 476 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 328 000</b>	<b>29 476 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		84	84
Leverantörsskulder		99 629	67 452
Skatteskulder		0	63 973
Övriga skulder		36 776	36 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		623 481	471 112
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>759 970</b>	<b>639 397</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 825 749</b>	<b>106 855 630</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 002 454	-408 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		762 062	508 041
Betald skatt		-63 973	63 973
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-304 365</b>	<b>163 274</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-16 390	-236 194
Förändring av kortfristiga fordringar		32 987	36 173
Förändring av leverantörsskulder		32 177	67 452
Förändring av kortfristiga skulder		152 369	-7 235 305
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-103 222</b>	<b>-7 204 600</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-11 604 139	-11 604 139
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-11 604 139</b>	<b>-11 604 139</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		77 433 139	77 433 139
Upptagna lån		-148 000	-63 055 719
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>77 285 139</b>	<b>14 377 420</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>65 577 778</b>	<b>-4 431 319</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		564 677	4 995 996
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>66 142 455</b>	<b>564 677</b>



## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1 %

### Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning		54 000 000
		<b>54 000 000</b>

### Not 2 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
El		173 261
Värme		19 813
Städning & renhållning		108 864
Försäkring		34 157
Internet, TV & telefon		91 734
Redovisning/Revision		48 000
Inventarier		27 625
Övriga kostnader		32 789
Fastighetsskatt för uppförandetiden		63 973
		<b>600 216</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	106 535 000	30 328 820
Inköp		76 206 180
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 535 000</b>	<b>106 535 000</b>
Ingående avskrivningar	-508 041	
Årets avskrivningar	-762 062	-508 041
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 270 103</b>	<b>-508 041</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 264 897</b>	<b>106 026 959</b>
Bokfört värde byggnader		75 698 139
Bokfört värde mark		30 328 820
		<b>106 026 959</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	28 588 000	28 736 000
	<b>28 588 000</b>	<b>28 736 000</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm

Ulf Sune Bernardsson

Gustav Forss

Gunnar Forss

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Kroksgård  
Auktoriserad revisor