

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Brf Anden

Org nr 716401-4313

Styrelsen för Brf Anden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-09-26.

Föreningens fastighet, S:t Ilian 39:1, bebyggdes 1987 av Diös Bygg AB och är belägen i Enköpings kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 42 st lägenheter och 1 st kvartershus.

Dessutom finns 24 st garage och 14 st p-platser, varav 10 st är uthyrningsbara och 4 st är besöksplatser.

Lägenhetsfördelning:

22	st 2 rum och kök		
11	st 3 rum och kök		
7	st 4 rum och kök		
2	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 3 161,4 kvm	Total lokalyta: 128 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 14 114 488 (14 114 488) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-09-28 bestått av:

Ordinarie	Lasse Rosendahl	Ordf.	t o m 2019
	Håkan Ahlstedt		t o m 2018
	Gunilla Eriksson		t o m 2018
	Monica Berglund		t o m 2019
	Gunnar Nilsson		t o m 2019

Suppleanter Lena Johansson
 Ronnie Johansson
 Börje Pettersson

Fram till föreningsstämman var Lena Johansson och Börje Pettersson ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie Staffan Damell

Suppleant Eila Jansson

Valberedning
 Bertil Gustafsson
 Gunnar Tallnäs

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Håkan Ahlstedt.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna, i första hand av Börje Pettersson och Bertil Gustavsson. Trappstädningen har utförts av Gunilla Eriksson.

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten utförs löpande.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-10-20.

OVK besiktning har skett 2015-10-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll sker fortlöpande. Under verksamhetsåret har byggnads- och rörarbeten i slitsar slutförts i samtliga lägenheter. Ny värme- och vattenkulvert har installerats mellan hus 8 och 10. Målning av trappräcken och hissdörrar har också utförts.

Medlemsinformation

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid verksamhetsårets början 58 medlemmar, avgående 6 och tillkommande 8, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 60 vid verksamhetsårets slut.

Föreningen har under året inte höjt årsavgifterna och för närvarande är ingen höjning aktuell.

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2 000 kronor (2018).

Vid bouppteckning och bodelning, där bostadsrätten stannar inom samma familj, tas ej någon avgift ut.

Pantsättningsavgift debiteras med 150 kronor (2018) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning (tkr)	2 447	2 445	2 441	2 444
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-280	-286	517	-242
Soliditet (%)	16	17	18	16
Kassalikviditet (%)	166	165	213	148
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	145	138	138	138
Ianspråktag yttre reparationsfond (tkr)	-901	0	-350	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 945	2 701	2 563	2 775
Årsavgift bostad kr/kvm per balansdagen	745	745	745	745
Lån kr/kvm yta	6 023	6 068	6 107	6 145

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 553 000	2 701 048	272 621	-286 321
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		145 350	-145 350	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-901 390	901 390	
Reservering medlems fond				
Balanseras i ny räkning			-286 321	286 321
Årets resultat				-279 879
Belopp vid årets utgång	1 553 000	1 945 008	742 340	-279 879

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	742 340
årets förlust	-279 879
	462 461

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	145 350
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-709 967
i ny räkning överföres	1 027 078
	462 461

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

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 446 768	2 445 418
Övriga rörelseintäkter		5 100	6 800
Summa rörelseintäkter		2 451 868	2 452 218
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 926 063	-1 927 211
Övriga externa kostnader	5	-96 167	-106 594
Personalkostnader	6	-149 436	-142 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 011	-246 011
Summa rörelsekostnader		-2 417 677	-2 422 250
Rörelseresultat		34 191	29 968
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 070	-316 307
Summa finansiella poster		-314 070	-316 289
Resultat efter finansiella poster		-279 879	-286 321
Resultat före skatt		-279 879	-286 321
Årets resultat		-279 879	-286 321

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 960 690	23 206 701
Summa materiella anläggningstillgångar		22 960 690	23 206 701
Summa anläggningstillgångar		22 960 690	23 206 701
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	963 796	1 439 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	36 593	35 819
Summa kortfristiga fordringar		1 000 389	1 475 629
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		676 632	676 632
Summa kassa och bank		676 632	676 632
Summa omsättningstillgångar		1 677 021	2 152 261
SUMMA TILLGÅNGAR		24 637 711	25 358 962

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 553 000	1 553 000
Yttre reparationsfond		1 945 008	2 701 048
Summa bundet eget kapital		3 498 008	4 254 048
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		742 340	272 621
Årets resultat		-279 879	-286 321
Summa fritt eget kapital		462 461	-13 700
Summa eget kapital		3 960 469	4 240 348
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	19 666 246	19 812 246
Summa långfristiga skulder		19 666 246	19 812 246
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	146 000	146 000
Leverantörsskulder		98 001	320 031
Skatteskulder		8 338	10 040
Övriga skulder	12	518 530	518 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	240 127	312 052
Summa kortfristiga skulder		1 010 996	1 306 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 637 711	25 358 962

Kassaflödesanalys	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		34 191	29 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		246 011	246 011
Erhållen ränta		0	18
Erlagd ränta		-314 322	-302 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-34 120	-26 307
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-426	-1 665
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-295 121	184 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-329 667	156 984
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-146 000	-130 000
Avsättning inre reparationsfond		0	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-146 000	-230 000
Årets kassaflöde		-475 667	-73 016
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 113 697	2 186 713
Likvida medel vid årets slut	14	1 638 030	2 113 697

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med 200-årig plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Hysesintäkter garage och p-platser	92 250	92 150
Årsavgifter bostäder	2 355 168	2 355 168
Hysesbortfall ./.	-650	-1 900
Övriga ersättningar och intäkter	1 100	2 350
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 000	4 450
	2 451 868	2 452 218

Not 3 Underhållskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Löpande reparationer	218 340	142 299
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	709 967	901 390
	928 307	1 043 689

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Besiktning / Serviceavtal	31 057	24 399
Bevakning (portöppnare)	4 668	4 215
Yttre skötsel / Snöröjning	10 947	13 493
Fastighetsel	96 404	90 200
Uppvärmning	427 490	412 010
Vatten	219 032	130 314
Sophämtning	38 602	38 794
Fastighetsförsäkring	63 027	62 087
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	2 300
Kabel-TV / Internet	40 036	40 140
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	66 494	65 570
	997 757	883 522

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Administration, kontor och övrigt	17 675	15 956
Förvaltningsarvode	53 628	53 011
Övriga förbrukningsinventarier/material	24 864	37 627
	96 167	106 594

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Styrelsearvode	47 800	47 200
Löner	83 100	77 550
Sociala avgifter	18 536	17 684
	149 436	142 434

Not 7 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	26 331 829	26 331 829
Ingående anskaffningsvärden mark	1 065 750	1 065 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 397 579	27 397 579
Ingående avskrivningar	-4 190 878	-3 944 867
Årets avskrivningar	-246 011	-246 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 436 889	-4 190 878
Utgående redovisat värde	22 960 690	23 206 701
Taxeringsvärden byggnader	23 966 000	23 966 000
Taxeringsvärden mark	9 068 000	9 068 000
	33 034 000	33 034 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning skattekonto	2 397	2 745
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	961 399	1 437 066
	963 796	1 439 811

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	26 584	25 810
Förutbetald kabel-TV	10 009	10 009
	36 593	35 819

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Sparbanken	1,50	2021-03-25	5 509 300	5 605 300
Stadshypotek	1,610	2020-09-30	14 302 946	14 352 946
			19 812 246	19 958 246
Kortfristig del av långfristig skuld			-146 000	-146 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 082 246 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 697 000	25 697 000
	25 697 000	25 697 000

Not 12 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Inre reparationsfond	492 913	492 913
Källskatter	15 375	15 195
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	10 242	10 137
	518 530	518 245

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	14 462	14 714
Förskottsbetalda hyror och avgifter	193 831	211 489
Upplupna uppvärmningskostnader	24 340	25 478
Upplupna elavgifter	7 493	6 215
Upplupna reparationer och underhåll	0	54 156
	240 126	312 052

Not 14 Likvida medel

	2018-06-30	2017-06-30
Kassamedel	3 000	3 000
Banktillgodohavanden	673 632	673 632
Avräkning Klientmedel	961 399	1 437 066
	1 638 031	2 113 698

Enköping den 22/8 2018

Lasse Rosendahl

Lasse Rosendahl

Monica Berglund

Monica Berglund

Håkan Ahlstedt

Håkan Ahlstedt

Gunnar Nilsson

Gunnar Nilsson

Gunilla Eriksson

Gunilla Eriksson