

ÅRSREDOVISNING 2018
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening Centrum i Enköping
Org.nr 769626-6035



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Centrum i Enköping
Org nr 769626-6035

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	13
Upplýsningar till balansräkningen	16

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Centrum i Enköping (769626-6035) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 12 juli 2013. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Centrum 14:5 som byggdes år 1989 och 1960 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 juli 2013.

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 april 2018. Extra stämma 7 juni 2018 gällande antagande av nya stadgar första läsningen. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Jan Sjöman	Ordförande	
Thommy Silén	Ledamot	
Per-Erik Pettersson	Ledamot	
Birgitta Särdaqvist	Ledamot	i tur att avgå
Johan Bodin	Ledamot	
Jörgen Axelsson	Ledamot	i tur att avgå
John Örngren	Ledamot	avgick 190131
Lena Pettersson	Suppleant	i tur att avgå

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna. Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Revisorer har under året varit Mario Moglia, vald av föreningen och BoRevision AB. I valberedningen ingår, Sara Chorell sammankallande, Weronica Ljungström och Lena Gårdh Sjöman.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel	Teknisk förvaltare/städ
BM Control	Ventilation
Securitas	Stängning av grindarna
Vafab	Hämtning av sopor
Kone AB	Hissar
E:on	Elavtal, el och nät
ENA Energi	Fjärrvärme
TryggHansa	Fastighetsförsäkringar

2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till -1 655 826 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till -6 272 623 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 794 943kr. Underskottet beror på att förenings avskrivningskostnader.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 606 484 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 510 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 794 943 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har underhåll av ventilationssystem påbörjats.

Under 2018 har årsavgifterna höjts med 3%. Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna inför 1 januari 2019.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 606 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 89 (86).

Under året har 7 (9) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningen har vid årets slut 8 bostadshyresgäster.

Föreningens fastigheten Centrum 14:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 66 958 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 369 000 kr. Fastigheten byggdes 1989 och 1960. Föreningen förvärvade fastigheten 2013-12-20.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	2 st
med sammanlagd yta av 5424 kvm	2 rok	35 st
	3 rok	19 st
	4 rok	<u>17 st</u>
Summa bostadslägenheter		73 st

Av dessa lägenheter är 63 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

Lokaler sammanlagd yta av 1643 kvm 10 st

Garage 25 st
P-platser 6 st

Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende i föreningen.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos TryggHansa. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

4/3

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	624	606	606
Låneskuld kr/kvm	11 635	8 973	14 142
Likvida medel	6 185	4 241	11 030
Soliditet i %	43,2	43,2	44,0
Nettoomsättning	5 652	5 564	5 456
Resultat efter finansiella poster	-1 656	-1 100	-2 236
Årets resultat	-1 656	-1 100	-2 236
Eget kapital	49 337	49 243	50 342
varav underhållsfond	606	185	124
Utfört underhåll	795	89	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 519 160	1 733 846	185 369	-3 096 080	-1 099 603	49 242 692
Avsättning till fond för yttre underhåll			510 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-88 885			
Balanseras i ny räkning				-1 520 717	1 099 603	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	781 401	968 599				
Årets resultat					-1 655 826	-1 655 826
Belopp vid årets utgång	52 300 561	2 702 445	606 484	-4 616 797	-1 655 826	49 336 867

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 616 797
Årets resultat	-1 655 826
Att disponera	-6 272 623

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	510 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-794 943
Balanserat resultat	-5 987 680
Summa	-6 272 623

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

NW

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 652 285	5 563 544
Övriga rörelseintäkter	3	106 803	0
Summa rörelseintäkter		5 759 088	5 563 544
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 044 316	-2 925 969
Periodiskt underhåll	5	-794 943	-88 885
Övriga externa kostnader	6	-46 901	-181 364
Personalkostnader och arvoden	7	-213 574	-170 656
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 957 754	-1 957 754
Summa rörelsekostnader		-6 057 488	-5 324 628
Rörelseresultat		-298 400	238 916
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		734	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 358 160	-1 338 521
Summa finansiella poster		-1 357 426	-1 338 519
Resultat efter finansiella poster		-1 655 826	-1 099 603
Resultat före skatt		-1 655 826	-1 099 603
Årets resultat		-1 655 826	-1 099 603

4

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	107 695 094	109 636 260
Inventarier, verktyg och installationer	11	16 586	33 174
Summa materiella anläggningstillgångar		107 711 680	109 669 434
Summa anläggningstillgångar		107 711 680	109 669 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		129 013	83 922
Övriga fordringar	12	3 611 657	1 702 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	126 659	103 234
Summa kortfristiga fordringar		3 867 329	1 889 466
Kassa och bank			
Kassa och Bank	14	2 572 909	2 549 691
Summa kassa och bank		2 572 909	2 549 691
Summa omsättningstillgångar		6 440 238	4 439 157
SUMMA TILLGÅNGAR		114 151 918	114 108 591

2

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 003 006	53 253 006
Fond för yttre underhåll		606 484	185 369
Summa bundet eget kapital		55 609 490	53 438 375
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 616 797	-3 096 080
Årets resultat		-1 655 826	-1 099 603
Summa ansamlad förlust		-6 272 623	-4 195 683
Summa eget kapital		49 336 867	49 242 692
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	21 235 930	63 107 790
Summa långfristiga skulder		21 235 930	63 107 790
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	41 871 860	300 000
Leverantörsskulder		585 830	303 064
Skatteskulder		418 656	413 619
Övriga skulder	16	44 931	100 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	657 844	641 342
Summa kortfristiga skulder		43 579 121	1 758 109
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 114 151 918	 114 108 591

20

Kassaflödesanalys	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-1 655 826	-1 099 603
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 957 754	1 957 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	301 928	858 151
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-70 985	96 692
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	230 791	590 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	461 734	1 545 490
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-8 034 715
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-8 034 715
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	781 401	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	968 599	0
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 450 000	-300 000
Årets kassaflöde	1 911 734	-6 789 225
Likvida medel vid årets början	4 270 796	11 030 021
Likvida medel vid årets slut	6 182 530	4 240 796

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och konton i Sparbanken.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattningen utgår. Då föreningen inte har för avsikt att sälja så värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Centrum i Enköping är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. (För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.)

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,065
Badrum	2,5
Inventarier	20,000

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 41 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

44

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 817 852	2 726 224
Hysesintäkter bostäder	810 288	853 320
Hysesintäkter lokaler	1 688 868	1 661 736
Hysesintäkter garage	158 402	160 148
Hysesintäkter p-platser	18 000	18 000
Hysesintäkter övriga objekt	0	50 000
Fastighetsskatt lokaler	75 288	75 288
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	0	900
Överlåtelseavgift	9 104	8 960
Pantförskrivningsavgift	8 624	6 272
Övriga intäkter	65 859	2 696
Summa nettoomsättning	5 652 285	5 563 544

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Återvunna hyres -och kundfordringar	106 803	0
Summa övriga rörelseintäkter	106 803	0

Am

Not 4 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	329 821	263 374
Serviceavtal	49 633	43 288
Entreprenadstäd	0	990
Besiktningkostnader	6 274	6 947
Snörenhållning	21 978	36 860
Förbrukningsmaterial	15 104	34 187
Reparationer	537 176	494 139
Elavgifter	136 143	131 174
Uppvärmning	1 022 129	1 023 961
Vatten och avlopp	298 487	298 812
Sophämtning	158 021	150 543
Fastighetsförsäkringar	89 421	89 602
Kabel-TV, bredband m.m	0	438
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	210 131	208 525
Administrativ förvaltning enligt avtal	88 486	83 346
Övriga externa tjänster, drift	16 869	0
Studie- och fritidsverksamhet	3 295	550
Medlems- och föreningsavgifter	6 670	0
Bevakningskostnader	47 482	38 931
Övriga driftskostnader	7 196	20 304
Summa driftkostnader	3 044 316	2 925 969

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Planerat underhåll mark	28 889	0
Planerat underhåll källare	0	8 725
Planerat underhåll lokaler	211 694	0
Planerat underhåll ventilation	413 395	0
Planerat underhåll värme	0	3 938
Planerat underhåll vatten och avlopp	120 718	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	20 247	36 783
Planerat underhåll TV-nät	0	17 164
Planerat underhåll övrig utrustning	0	22 275
Summa underhållskostnader	794 943	88 885

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	230	4 357
Telefon och porto	0	250
Konsultarvoden	29 400	51 082
Revisionsarvode extern revisor	17 271	18 872
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	106 803
Summa övriga externa kostnader	46 901	181 364

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	103 400	131 800
Arvoden föreningsrevisor	2 500	0
Arvode valberedning	1 000	0
Övriga arvoden	59 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	47 489	38 671
Övriga personalkostnader	185	185
Summa personalkostnader och arvoden	213 574	170 656

Föreningen har ingen anställd personal

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 941 166	1 941 166
Avskrivning maskiner och inventarier	16 588	16 588
Summa av- och nedskrivningar	1 957 754	1 957 754

Not 9 Finansiella poster

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	734	0
Ränteintäkter från skattekonto	0	2
Räntekostnader	-1 358 160	-1 338 521
Summa finansiella poster	-1 357 426	-1 338 519

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	89 668 563	81 633 848
Årets anskaffning	0	8 034 715
Ingående avskrivning på byggnader	-4 416 440	-2 475 274
Årets avskrivningar, byggnader	-1 941 166	-1 941 166
Bokförda värden byggnader	83 310 957	85 252 123
Mark	24 384 137	24 384 137
Utgående redovisat värde byggnader och mark	107 695 094	109 636 260
Taxeringsvärde byggnad	50 369 000	50 369 000
Taxeringsvärde mark	16 589 000	16 589 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	82 938	82 938
Ingående avskrivningar på inventarier	-49 764	-33 176
Årets avskrivning på inventarier	-16 588	-16 588
Utgående redovisat värde	16 586	33 174

D

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	1 691 105
I avräkning med HSB Uppsala	3 609 622	0
Skattekonto	2 035	9 605
Övriga fordringar	0	1 600
Summa övriga fordringar	3 611 657	1 702 310

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Försäkringspremier	90 769	85 625
Förvaltningsavtal	11 636	10 939
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	17 444	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	6 810	6 670
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	126 659	103 234

2

Not 14 Kassa och bank

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Sparbanken Enköping	3 338	1 233
Sparbanken Enköping	2 536 453	2 536 453
Bank	33 117	12 006
Summa kassa och bank	2 572 909	2 549 691

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	21 235 930	63 107 790
Summa långfristiga skulder	21 235 930	63 107 790
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	65 882 790	65 882 790
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	65 882 790	65 882 790

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2018-12-31</u>
Swedbank Hypotek	1,363	rör	20 035 930
Swedbank Hypotek	1,440	2021-10-25	21 535 930
Swedbank Hypotek	3,770	2019-10-25	<u>21 535 930</u>
Summa			63 107 790
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-300 000
Avgår lån för omförhandling 2019			- <u>41 571 860</u>
Totalt			21 235 930

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 20 035 930

Not 16 Övriga skulder

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Momsskuld	14 088	69 741
Depositioner	2 900	2 400
Övriga kortfristiga skulder	27 943	27 943
Summa övriga skulder	44 931	100 084

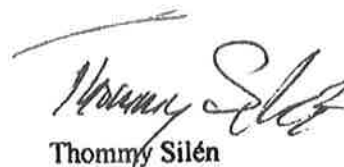
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode revision	17 896	18 000
Elavgifter	10 429	11 307
Uppvärmningskostnader	117 670	121 574
Sophämningskostnader	0	1 150
Förutbetalda hyror och avgifter	313 221	279 031
Upplupna räntekostnader	198 628	197 975
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	12 305
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	657 844	641 342

f

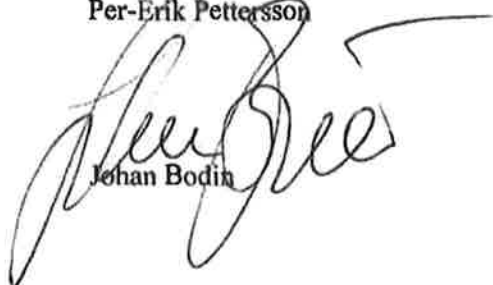
Enköping 2019-03-22


Jan Sjöman


Thommy Silén

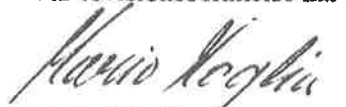

Per-Erik Pettersson



Birgitta Särqvist


Johan Bodin


Jörgen Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-26


Mario Moglia
Av föreningen vald revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Centrum i Enköping, org.nr. 789628-6035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Centrum i Enköping för år 2018.

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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 de 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. De 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 till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions 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, utformer 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

B

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Centrum i Enköping för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Enköping den 26/3-2019

Niclas Wärnfeldt
BoRevision i Sverige AB

Mario Moglia
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se