

Årsredovisning
för
BRF Enebacken

716404-4195

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Enebacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet Algutsrum 3:96, innehåller 26 st bostadsrättslägenheter och 12 st garage. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelse

Vid ordinarie årsstämma 2018-05-22 har styrelsen följande sammansättning:

Agnieszka Fenn	Ledamot
Lennart Davidsson	Ledamot
Bo Jansson	Ledamot
Ann Jansson	Ledamot
Magnus Björkegren	Ledamot
Tobias Johansson	Suppleant
Olle Sandberg	Suppleant
Emil Edstrand	Suppleant

Revisor

Revisor har varit Rolf Bergskans.

Valberedning

Valberedning har varit Maria Karlsson.

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls den 22 maj 2018. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit protokollförda sammanträden. Av föreningens 26 medlemslägenheter har under året 4 st överlåtits. Föreningen upplåter med hyresrätt 12 garage. Vår lägenhetsfördelning är: 8 st 2 rum och kök, 12 st 3 rum och kök och 6 st 4 rum och kök.

Förvaltning

Styrelsen har vid förvaltningsarbetet biträtts av Ekonomihuset på Öland AB.

Reparation och underhåll/besiktning

2018: Takbyte har genomförts på samtliga huskroppar mellan april-juli. Två-års garantibesiktningen av fasad- och takreoveringen av trapphusen genomfördes i maj, och de små felen som upptäcktes åtgärdades i september.

Planerat för 2019: Byte av balkongstolpar, installation av fiber.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Dina Försäkringar Öland till fullvärde.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 6 336 000 kronor, varav markvärdet uppgår till 936 000 kronor.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 1/7 2018 med 3%.

Avskrivningar

Från och med 1/1 2014 tillämpas linjär avskrivning med 1% enligt de nya reglerna för K2-årsredovisning. Från och med 1/1 2015 höjdes avskrivningen till 2%. Årets avskrivning på byggnader uppgår 220 061 kronor.

Amortering

Amortering 2018: 300 000 kronor.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkningar. Årets förlust beror på en stor kostnad för byte av tak som finansierats genom lån i bank. Under förutsättning att stämman godkänner bokförd avsättning till fond för yttre underhåll med 33 000 föreslår styrelsen att årets förlust -1 384 617 och balanserad vinst 182 111 kr överföres i ny räkning.

Föreningen har sitt säte i Mörbylånga Kommun.

Flerårsöversikt (kkr)	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter	1 336	1 316	1 312	1 317
Resultat efter finansiella poster	-1 385	464	27	147
Soliditet (%)	10	24	19	19
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	714,00	703,00	701,00	704,00
Driftskostnad, kr/kvm	1 235,00	293,00	512,00	395,00
Ränta, kr/kvm	76,00	67,00	71,00	127,00
Lån, kr/kvm	4 925,00	4 124,00	4 257,00	4 391,00
Genomsnittsränta (%)	1,54	1,63	1,68	2,88

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm, driftskostnad kr/kvm, ränta kr/kvm och lån kr/kvm har boarea 1 872 kvm som beräkningsgrund.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	565 000	255 334	1 168 274	464 154	2 452 762
Avsättning yttre fond		33 000	-33 000		0
Avsättning inre fond			-32 700		-32 700
Disposition av föregående års resultat:			464 154	-464 154	0
Årets resultat				-1 384 617	-1 384 617
Belopp vid årets utgång	565 000	288 334	1 566 728	-1 384 617	1 035 445

73

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 566 728
årets förlust	-1 384 617
	182 111
disponeras så att	
i ny räkning överföres	182 111
	182 111

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

TB

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter	1	1 336 061	1 316 379
Övriga rörelseintäkter		0	19 990
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 336 061	1 336 369
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 311 496	-548 735
Personalkostnader	3	-45 059	-30 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-222 564	-167 393
Summa rörelsekostnader		-2 579 119	-746 381
Rörelseresultat		-1 243 058	589 988
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-141 578	-125 836
Summa finansiella poster		-141 559	-125 834
Resultat efter finansiella poster		-1 384 617	464 154
Resultat före skatt		-1 384 617	464 154
Årets resultat		-1 384 617	464 154



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	8 585 881	8 408 445
Summa materiella anläggningstillgångar		8 585 881	8 408 445
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 588 681	8 411 245
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 991	2 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25 130	22 217
Summa kortfristiga fordringar		27 121	24 307
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 926 482	1 976 870
Summa kassa och bank		1 926 482	1 976 870
Summa omsättningstillgångar		1 953 603	2 001 177
SUMMA TILLGÅNGAR		10 542 284	10 412 422

73

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		565 000	565 000
Fond för yttre underhåll	11	288 334	255 334
Summa bundet eget kapital		853 334	820 334
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 566 728	1 168 274
Årets resultat		-1 384 617	464 154
Summa fritt eget kapital		182 111	1 632 428
Summa eget kapital		1 035 445	2 452 762
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	8 870 000	7 470 000
Summa långfristiga skulder		8 870 000	7 470 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	350 000	250 000
Leverantörsskulder		17 316	40 545
Övriga skulder	13, 14	118 526	116 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	150 997	83 023
Summa kortfristiga skulder		636 839	489 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 542 284	10 412 422

Noter

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	50 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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



Not 1 Årsavgifter, hyror m.m.

	2018	2017
Årsavgifter	1 336 061	1 316 379
	1 336 061	1 316 379

Not 2 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	8 767	58 070
Utemiljö	1 874 144	54 888
Reparation underhåll lägenheter	21 581	79 045
	1 904 492	192 003
Försäkring		
Företagsförsäkring	57 398	52 997
	57 398	52 997
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Elkostnader	42 402	34 260
Vattenkostnader	103 605	114 032
Renhållning o sotning	49 513	28 909
	195 520	177 201
Övriga fastighetskostnader		
Förbrukningsmaterial	13 925	10 398
Kabel-TV	10 130	11 056
	24 055	21 454
Skatt		
Fastighetsskatt	19 008	19 008
	19 008	19 008
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		
Revisionsarvoden	6 000	6 500
Förvaltningsarvoden	96 211	71 568
Bankkostnader	1 907	1 694
Övriga förvaltningskostnader	1 525	1 830
Avgift till organisation	4 480	4 480
Övriga externa kostnader	900	0
	111 023	86 072
Totalt övriga externa kostnader	2 311 496	548 735

RB

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Män	0,25	0,25
	0,25	0,25
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner	8 540	8 347
Sociala kostnader och pensionskostnader	10 769	6 906
Styrelsearvoden	25 750	15 000
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	45 059	30 253

Föreningen har under året haft en deltidsanställd.

Not 4 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning fastighet	220 061	164 890
Markanläggning	2 503	2 503
	222 564	167 393

Not 5 Räntekostnader

	2018	2017
Räntekostnader fastighetslån	141 559	125 579
	141 559	125 579

89

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	11 560 394	11 560 394
Inköp	400 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 960 394	11 560 394
Vid årets början	-3 178 021	-3 013 131
Årets avskrivningar enligt plan	-220 061	-164 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 398 082	-3 178 021
Utgående redovisat värde	8 562 312	8 382 373
Taxeringsvärden byggnader	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärden mark	936 000	936 000
	6 336 000	6 336 000
Bokfört värde byggnader	7 837 312	7 657 373
Bokfört värde mark	725 000	725 000
	8 562 312	8 382 373

Not 7 Markanläggning

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	50 063	50 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 063	50 063
Vid årets början	-23 991	-21 488
Årets avskrivningar enligt plan	-2 503	-2 503
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 494	-23 991
Utgående redovisat värde	23 569	26 072

Not 8 Skattefordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordran	1 991	1 991
Saldo skattekonto	0	99
	1 991	2 090

Not 9 Förutbetalda kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Dina Försäkringar Öland	25 130	22 217
	25 130	22 217

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	3 400	3 400
Företagskonto	813 241	863 629
Placeringskonto	106 639	106 639
Framtidskonto	1 003 202	1 003 202
	1 926 482	1 976 870

Not 11 Yttre reparationsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	255 334	222 334
0,3% av byggnadskostnaden 10 835 394 kronor enligt stadgar	33 000	33 000
Belopp vid årets utgång	288 334	255 334

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Bunden till	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,273	3 mån	4 172 500	4 172 500
Swedbank Hypotek	2,33	2020-06-17	3 297 500	3 547 500
Swedbank Hypotek	1,75	2022-05-25	1 750 000	0
			9 220 000	7 720 000

Under året har 300 000 kr amorterats. Planerad årsamortering för 2019 är 350 000 kr.

78

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Sociala avgifter december	0	5 247
	0	5 247

Not 14 Övriga skulder/medlemmarnas inre fond

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	110 845	105 359
Årets avsättning	32 700	32 700
Årets uttag	-25 019	-27 214
	118 526	110 845

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror	99 771	45 323
Revisionsarvode	6 000	6 000
Förvaltnings- och redovisningsarvode	15 000	15 000
Upplupna löner	23 000	16 700
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	7 226	0
	150 997	83 023

Not Ställda panter

Pantbrev på 11 338 000 kr inom 11 338 000 kr i fastigheten Algutsrum 3:96.

AB

Algutsrum den 2 april 2019



Lennart Davidsson




Bo Jansson



Ann Jansson



Agnieszka Schoeneich Fenn



Magnus Björkegren

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2019



Rolf Bergskans

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Enebacken

Org.nr 716404-4195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Enebacken för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Enebackens finansiella ställning per den 31 december 2018 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.

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 BRF Enebacken 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 BRF Enebacken för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 BRF Enebacken 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

försvärlig 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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Algutsrum den 8 april 2019



Rolf Bergskans
Revisor