

Årsredovisning

för

Brf Nya Hettebmarkshuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-13 under namnet St Ilian 9:1, namnändrades sedan till bostadsrättsföreningen St Ilian 9:2 för att få överensstämmelse med fastighetsbeteckningen. Nuvarande firma Bostadsrättsföreningen Nya Hettebmarkshuset och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-06. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten St Ilian 9:2, med gatuadress Vårfrugatan 2 i Enköping. Fastigheten skapades genom en 3-dimensionell fastighetsbildning. Den underliggande fastigheten har fastighetsbeteckning St Ilian 9:1. På fastigheten har det uppförts en byggnad i fyra våningar.

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt:

		<u>kvm</u>
1 rum och kök	9 st	355
2 rum och kök	3 st	236
3 rum och kök	11 st	1 014
4 rum och kök	11 st	<u>1 488</u>
Total bostadsarea uppgår till		3 093
Total tomtarea uppgår till		1 430

I föreningen finns en gemensamhetslokal, 20 kvm.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsen

För tiden 1 januari - 17 juni

Leona Malmberg Åsing	Ledamot
Katarina Olsson	Ledamot
Nicklas Myrin	Ledamot
Margareta Hermelin	Ledamot
Simon Pettersson	Ledamot
Henry Persson	Suppleant

För tiden 17 juni - 31 december

Leona Malmberg Åsing	Ledamot
Katarina Olsson	Ledamot
Niklas Boman	Ledamot
Frida-Louise Göransson	Ledamot
Simon Pettersson	Ledamot
Henry Persson	Ledamot
Mikael Mårtensson	Suppleant
Johnny Gånheim	Suppleant

Revisor

BOREV Revision AB

Extern revisor

Valberedning

Dany Zina

Ludvig Lindström

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2019-06-17.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Avtal

Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsregister

Elnät och elleverantör

Vatten och värme, viss fastighetskötsel

TV/ Bredband/ Telefoni

Städ

Renhållning

Jour, hiss

Jour och felanmälan, fastighet

Mediator Fastighetskonsult AB

E.on och Bodens Energi AB

Nordic m2 Fastigheter nr 3 AB

Telia

Städbolaget F.Ö.L AB

VafabMiljö Kommunalförbund

Schindler Hiss AB

Upplands Boservice, jouravtal

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 6 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 9 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46 st (föregående år 45 st).

Energiförbrukning, jämförelsetal

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
EI (kWh)	23 988	34 622	40 631	40 854	38 379	40 088

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 251 084 kr, varav reparationer 154 334 kr.

Den största åtgärden under året har varit:

Spolpatrullen AB, stamspolning av samtliga lägenheter 56 125 kr

Verksamheten under året

Under året har:

- funktionsfel i värmeförsörjningen ågärdats till full funktion.
- överklagan till högsta instans av bygglov på grannfastighet inlämnats .
- kanalrengöring genomförts i ventilationstrummor, samt filterbyte.
- fasad- och takarbete utförts.
- avtal för sophantering och städtjänst förändrats.
- storstädning av golv vid källarförråd utförts.

Avgiftsändringar och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3 % från 1 april 2019. Från 1 april 2020 höjs årsavgifterna med 3%.

Ekonomi, jämförelsetal

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 860	1 819	1 819	1 819
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-403	-321	-399	-346
Balansomslutning (tkr)	71 833	72 763	73 595	74 251
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	67,8%	67,5%	67,2%	67,1%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	7 371	7 501	7 646	7 808
Årsavgift bostäder (dec. kr/kvm)	606	588	588	588
Räntekänslighet (UB bankskuld x 1%/årsavgifter)*	12,2%	12,8%		

*En ökad räntekostnad med en procentenhet motsvarar 12,2% av årsavgiften för verksamhetsåret.

Underhållsplanering

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras enligt underhållsplan.

Föreningen har under året amorterat 400 000 kr (1,7 %) av föreningens ingående skuld 2019.

Verksamheten under kommande år

Under kommande år ska:

- Nuvarande avtal för V/VA omförhandlas.
- Takarbeten utföras
- Utöka säkerheten vid cykelförråd.
- Utvärdera behovet av städtjänster.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	50 960 000	471 700	-1 989 932	-321 031
Disposition av 2018 års resultat		102 000	-264 775	321 031
Uttag enligt stämmobeslut		-158 256		
Årets resultat				-402 811
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>50 960 000</u>	<u>415 444</u>	<u>-2 254 707</u>	<u>-402 811</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av fören stämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-2 254 707
Årets resultat	<u>-402 811</u>
	-2 657 518

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	144 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-2 801 518</u>
	-2 657 518

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		2018
	2019	Not	
Årsavgifter	1 859 976		1 819 044
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter	4 628		60
SUMMA INTÄKTER	1 864 604		1 819 104

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	-889 778	1	-902 480
Administrationskostnader	-51 984		-50 471
Fastighetsavgift	0	2	0
Personalkostnader	-45 650	3	-45 496
Reparation och underhållskostnader			
Reparationer	-154 334		-31 175
Planerat underhåll	-96 750		-158 256
Avskrivningar, materiella tillgångar			
Byggnad	-785 247	4	-785 247
RÖRELSERESULTAT	-159 139		-154 021
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	0		0
Räntekostnader	-243 672		-167 010
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-402 811		-321 031
ÅRETS RESULTAT	-402 811		-321 031

BALANSRÄKNING

	2019	TILLGÅNGAR		2018
			Not	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnad		71 503 356	4	72 288 603
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Medlemsfordringar	0			4 089
Övriga fordringar	19 833		5	6 597
Förutb. Kostnader/uppl. Intäkter	107 744	127 577	6	108 368
Kassa och bank		202 163		355 222
SUMMA TILLGÅNGAR		71 833 096		72 762 879

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	50 960 000			50 960 000
Yttre reparationsfond	415 444	51 375 444		471 700
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 254 707			-1 989 932
Årets resultat	-402 811	-2 657 518		-321 031
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		22 300 000	7	22 700 000
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	500 000			500 000
Leverantörsskulder	62 134			158 227
Upplupna räntekostnader	36 360			22 939
Övriga kortfristiga skulder	0			76 566
Upplupna kostnader	44 503		8	57 300
Förskottsinsbetalda avgifter	172 173	815 170		127 110
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		71 833 096		72 762 879

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.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnaden genomsnitt 1 % årligen

Fasadmålning 4%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Driftskostnader

	2019	2018
Hiss	9 903	8 102
Serviceavtal	1 313	1 269
Obligatoriska besiktningar	23 625	15 625
Ei	37 600	50 494
Värme, vatten, fastighetsskötsel m.m	643 443	629 208
Fastighetsskötsel, övrigt	398	10 587
Städ	29 160	44 160
Renhållning	47 988	54 913
Fastighetsförsäkring	46 316	35 956
Kabel-TV m.m	4 276	2 531
Revisionsarvode	12 250	11 663
Övriga förvaltningskostnader	33 506	37 972
SUMMA	889 778	902 480

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Byggnaden har åsatts värdeår 2012 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

	2019	2018
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	35 383	34 620
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	35 383	34 620
Sociala avgifter	10 267	10 876
SUMMA Löner, arvoden och sociala avgifter	45 650	45 496

NOT NR 4

S:t Ilian 9:2

	2019	2018
Taxeringsvärde:	48 000 000	42 400 000
Markvärde	10 000 000	8 400 000
Byggnadsvärde	38 000 000	34 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	48 000 000	42 400 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	48 000 000	42 400 000
----------	------------	------------

Bokfört värde:

	2019	2018
Byggnad	75 960 000	75 960 000
Anskaffat under året	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	3 912 909	3 138 162
Årets avskrivningar	774 747	774 747
Utgående ackumulerade avskrivningar	4 687 656	3 912 909
Utgående restvärde enligt plan	71 272 344	72 047 091
Fasadmålning	262 512	262 512
Anskaffat under året	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	21 000	10 500
Årets avskrivningar	10 500	10 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	31 500	21 000
Utgående restvärde enligt plan	231 012	241 512
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	71 503 356	72 288 603

NOT NR 5

Övriga fordringar

	2019	2018
Skattekonto	1 195	1 195
Övriga kortfristiga fordringar	18 638	5 402
SUMMA	19 833	6 597

NOT NR 6	Förutbet. kostn./uppl.intäkter	
	2019	2018
Förutbetald försäkringspremie	50 908	41 752
Övriga förutbetalda kostnader	56 836	66 616
SUMMA	107 744	108 368

NOT NR 7	Skulder kreditinstitut		
	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2020.01.13	0,86%	4 600 000
Nordea	2021.01.20	1,07%	9 550 000
Nordea	2022.01.10	0,83%	8 650 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			22 800 000

Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering -500 000

SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER **22 300 000**

Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2024.12.31 20 300 000

Lån med räntejustering 2022.01.10 belöper med räntetak, vilket innebär en premiekostnad om 26 740 kr per år.

NOT NR 8	Upplupna kostnader	
	2019	2018
Beräknat revisionsarvode	12 300	11 800
Beräknade styrelsearvoden	24 503	34 620
Beräknade sociala avgifter	7 700	10 880
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	44 503	57 300

NOT NR 9	Ställda säkerheter	
	2019	2018
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000

NOT NR 10	Eventualförpliktelser	
	2019	2018
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOT NR 11

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

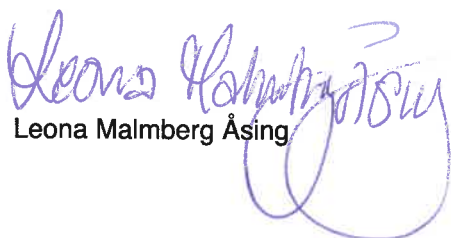
Enköping 2020-03-19



Katarina Olsson



Niklas Boman



Leona Malmberg Åsing



Frida -Louise Göransson



Henry Persson



Simon Pettersson

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2020



TOMAS ERICSSON
Auktoriserad revisor

BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nya Hettebmarkshuset, org.nr 769614-7672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nya Hettebmarkshuset för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min 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 2019 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 för föreningen.

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 föreningen 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 på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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, 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 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.



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 Bostadsrättsföreningen Nya Hettebarnshuset för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 föreningen 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 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

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 bostadsrättslagen.

Uppsala den 7 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor