

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Anden

Org nr 716401-4313

Styrelsen för Brf Anden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål 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 2018-12-17.

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 2018-10-04 bestått av:

Ordinarie	Gunnar Nilsson	Ordf.	t o m 2019
	Lasse Rosendahl		t o m 2019
	Gunilla Eriksson		t o m 2020
	Monica Berglund		t o m 2019
	Gunnar Norell		t o m 2020

Suppleanter Lena Johansson
 Anita Hägglund

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie Staffan Damell

Suppleant Björn Roberg

Valberedning
 Gunnar Tallnäs
 Irene Nilsson

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
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 2018-12-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll sker fortlöpande.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 523 789 kronor, vilket till största delen avser takbehandling, målning av garage och kvarterslokal samt intallation av statistikmätning avseende el. I resultatdispositionen förslås kostnaden belasta den yttre reparationsfonden.
Dessutom har en större vattenskada åtgärdats samt obligatorisk ventilationsrengöring genomförts under året.

Medlemsinformation

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Ingen andrahandsupplåtelse har beviljats.

Föreningen hade vid verksamhetsårets början 59 medlemmar, avgående 3 och tillkommande 4, 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 2,5 % av prisbasbeloppet (2019=1 138 kronor). Vid bouppteckning och bodelning, där bostadsrätten stannar inom samma familj, tas ej någon avgift ut. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019=455 kronor) vid varje pantsättning

Påminnelseavgift uttages med 100 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning (tkr)	2 457	2 447	2 445	2 441
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-162	-280	-286	517
Soliditet (%)	16	16	17	18
Kassalikviditet (%)	159	166	165	213
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	145	145	138	138
Ianspråktag yttre reparationsfond (tkr)	-710	-901	0	-350
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 380	1 945	2 701	2 563
Årsavgift bostad kr/kvm per balansdagen	745	745	745	745
Lån kr/kvm yta	5 979	6 023	6 068	6 107

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 553 000	1 945 008	742 340	-279 879
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		145 350	-145 350	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-709 967	709 967	
Reservering medlems fond				
Balanseras i ny räkning			-279 879	279 879
Årets resultat				-161 901
Belopp vid årets utgång	1 553 000	1 380 391	1 027 078	-161 901

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 027 078
årets förlust	-161 901
	865 177

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	145 350
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-523 789
i ny räkning överföres	1 243 616
	865 177

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

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 457 030	2 446 768
Övriga rörelseintäkter		6 679	5 100
Summa rörelseintäkter		2 463 709	2 451 868
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 813 918	-1 926 063
Övriga externa kostnader	5	-107 046	-96 167
Personalkostnader	6	-146 799	-149 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 011	-246 011
Summa rörelsekostnader		-2 313 774	-2 417 677
Rörelseresultat		149 935	34 191
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 836	-314 070
Summa finansiella poster		-311 836	-314 070
Resultat efter finansiella poster		-161 901	-279 879
Resultat före skatt		-161 901	-279 879
Årets resultat		-161 901	-279 879

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 714 679	22 960 690
Summa materiella anläggningstillgångar		22 714 679	22 960 690
Summa anläggningstillgångar		22 714 679	22 960 690
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		30	0
Övriga fordringar	8	902 808	963 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 965	36 593
Summa kortfristiga fordringar		951 803	1 000 389
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		675 906	676 632
Summa kassa och bank		675 906	676 632
Summa omsättningstillgångar		1 627 709	1 677 021
SUMMA TILLGÅNGAR		24 342 388	24 637 711

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 553 000	1 553 000
Yttre reparationsfond		1 380 391	1 945 008
Summa bundet eget kapital		2 933 391	3 498 008
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 027 078	742 340
Årets resultat		-161 901	-279 879
Summa fritt eget kapital		865 177	462 461
Summa eget kapital		3 798 568	3 960 469
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	19 520 246	19 666 246
Summa långfristiga skulder		19 520 246	19 666 246
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	146 000	146 000
Leverantörsskulder		37 104	98 001
Skatteskulder		40 828	8 338
Övriga skulder	12	478 385	518 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	321 257	240 127
Summa kortfristiga skulder		1 023 574	1 010 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 342 388	24 637 711

Kassaflödesanalys	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		149 935	34 191
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		246 011	246 011
Erlagd ränta		-312 088	-314 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		83 858	-34 120
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-11 337	-426
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		12 832	-295 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten		85 353	-329 667
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-146 000	-146 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-146 000	-146 000
Årets kassaflöde		-60 647	-475 667
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 638 030	2 113 697
Likvida medel vid årets slut	14	1 577 383	1 638 030

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

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Hysesintäkter garage och p-platser	93 000	92 250
Årsavgifter bostäder	2 355 168	2 355 168
Hysesbortfall ./.	-2 300	-650
Debiterade avgifter	10 762	0
Övriga ersättningar och intäkter	3 791	1 100
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 288	4 000
	2 463 709	2 451 868

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Löpande reparationer	113 802	218 340
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	523 789	709 967
	637 591	928 307

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Obligatorisk ventilationskontroll	49 975	0
Besiktning / Serviceavtal	23 433	31 057
Bevakning (portöppnare)	5 286	4 668
Yttre skötsel / Snöröjning	0	10 947
Fastighetsel	151 214	96 404
Uppvärmning	416 092	427 490
Vatten	115 690	219 032
Sophämtning	38 749	38 602
Fastighetsförsäkring	64 915	63 027
Självrisk/reparation försäkringsskador	164 130	0
Kabel-TV / Internet	40 830	40 036
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	106 014	66 494
	1 176 328	997 757

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	21 229	17 675
Förvaltningsarvode	61 685	53 628
Övriga förbrukningsinventarier/material	24 132	24 864
	107 046	96 167

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelsearvode	50 000	47 800
Löner	78 375	83 100
Sociala avgifter	18 424	18 536
	146 799	149 436

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
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	-4 436 889	-4 190 878
Årets avskrivningar	-246 011	-246 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 682 900	-4 436 889
Utgående redovisat värde	22 714 679	22 960 690
Taxeringsvärden byggnader	29 194 000	23 966 000
Taxeringsvärden mark	10 824 000	9 068 000
	40 018 000	33 034 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	1 331	2 397
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	901 477	961 399
	902 808	963 796

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	27 379	26 584
Förutbetald kabel-TV	10 406	10 009
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 180	0
	48 965	36 593

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Sparbanken	1,50	2021-03-25	5 413 300	5 509 300
Stadshypotek	1,610	2020-09-30	14 252 946	14 302 946
			19 666 246	19 812 246
Kortfristig del av långfristig skuld			-146 000	-146 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 936 246 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 697 000	25 697 000
	25 697 000	25 697 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Inre reparationsfond	452 795	492 913
Källskatter	15 585	15 375
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	10 005	10 242
	478 385	518 530

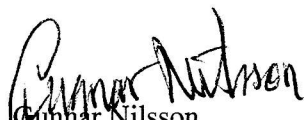
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

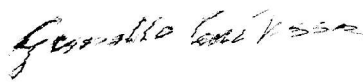
	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	14 210	14 462
Förskottsbetalda hyror och avgifter	195 410	193 831
Upplupna vatten avgifter	24 249	0
Upplupna uppvärmningskostnader	24 206	24 340
Upplupna elavgifter	12 152	7 493
Upplupna reparationer och underhåll	46 656	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 375	0
	321 258	240 126


Not 14 Likvida medel

	2019-06-30	2018-06-30
Kassamedel	2 274	3 000
Banktillgodohavanden	673 632	673 632
Avräkning Klientmedel	901 477	961 399
	1 577 383	1 638 031

Enköping den


Gunnar Nilsson
Ordförande


Gunilla Eriksson



Lasse Rosendahl

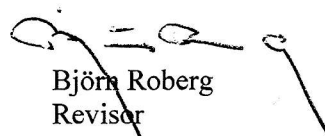

Monica Berglund


Gunnar Norell

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2019-09-10


Staffan Damell
Revisor


Björn Roberg
Revisor