

Årsredovisning för Brf Enavallen i Enköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Hamnen bildades 2012-06-07 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-09-04, föreningens stadgar registrerades 2012-09-04. Föreningen har namnändrats till Brf Enavallen i Enköping under 2014. Nytt registreringsbevis och nya stadgar utfärdades och registrerades 2015-10-19. Intygad kostnadskalkyl undertecknades av den byggande styrelsen 2015-01-28. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2016-09-20. Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Enköpings kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheterna Enköping Munksundet 29:2 och Enköping Munksundet 29:3 som föreningen förvärvade 2015-09-22. Fastigheten består av 2 byggnader med 64 bostadslägenheter, 26 st utvändiga p-platser med 25 st carportplatser. Total BOA 4 588 kvm. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2015-09-22. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram till 2018-10-01.

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt:

1 rum och kokvrå	2	84 m ²
2 rum och kök	24	1 514 m ²
3 rum och kök	26	1 898 m ²
4 rum och kök	12	1 092 m ²
Total bostadsarea uppgår till		4 588 m ²
Total tomtarea uppgår till		4 289 m ²

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelse för tiden 1 januari - 15 juni

Bo Wolwan	Ordförande
Per Anders Forsgren	Ledamot
Sven Larsson	Ledamot
Toni Lahdo	Suppleant

Styrelse för tiden 15 juni - 31 december

Erik Lagerholm	Ordförande
Helena Dominique	Sekreterare
Fredrik Nygren	Kassör
Inger Antoni	Ledamot
Evy Jonsson	Ledamot
Ingrid Frostell Nyström	Suppleant
Mats Thyr	Suppleant

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten varav ett var kontituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2017-06-15.

Revisor under året har varit Carlos Esterling på Ernst & Young AB.

Valberedning

Torbjörn Lindberg, Jan Poijes och Gunilla Öberg är valda till valberedning fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Fastighetsskötsel	Upplands Boservice AB
Hissar	Kone AB
EI	Energiförsäljning Sverige AB
Bredband/Internet	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning	Mediator AB
Parkeringsadministration	Mediator AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

PEAB har lämnat över ritningar och besiktningsprotokoll till föreningen.

Räddningstjänsten har genomfört en brandsyn och vi har tagit fram ett ledningssystem för systematiskt brandskyddsarbete.

Vi har uppdaterat hemsidan med aktuell information och nya instruktioner.

Olika mindre förbättringar har genomförts som t ex skyltar med parkeringsförbud på gårdarna, informationstavlor i portuppgångarna och automatiska dörröppnare.

I december genomfördes en välbesökt glöggkväll vid grillen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 101 medlemmar och vid årets utgång 95 medlemmar.

Under året har 2 st överlåtelser av bostadsrätt skett.

Avgiftsändringar

Årsavgiften har varit oförändrad under 2017 men en höjning har skett från 1 januari 2018 med 2%.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	3 189	0	0
Balansomslutning(tkr)	165 289	226 229	92 808
Resultat efter finansiella poster (tkr)	81	0	0
Soliditet % (eget kapital/balansomslutning)	70,3%	28,3%	0
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm per balansdag	600		
Lån kr/kvm bostadsyta balansdag	10 531		

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 062 000	17 888 000	0	0
Inbetalda under året	36 522 000	15 718 000		
Disposition av 2016 års resultat			0	0
Årets resultat				80 521
Belopp vid årets utgång	<u>82 584 000</u>	<u>33 606 000</u>	<u>0</u>	<u>80 521</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning till och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>80 521</u>
	80 521

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	137 640
Till balanserat resultat överföres	<u>-57 119</u>
	80 521

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01</i>	<i>2016-01-01</i>
	<i>1</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning		3 188 570	0
Summa rörelseintäkter	2	3 188 570	0
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift- och underhållskostnader	3	1 341 251	0
Övriga externa kostnader	4	117 570	0
Personalkostnader	5	36 962	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		1 061 833	0
Summa rörelsekostnader		2 557 616	0
Rörelseresultat		630 954	0
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader		550 433	0
Summa finansiella poster		550 433	0
Resultat efter finansiella poster		80 521	0
Årets resultat		80 521	0

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	164 328 167	160 842 298
Summa materiella anläggningstillgångar		164 328 167	160 842 298
Summa anläggningstillgångar		164 328 167	160 842 298
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	9 990
Övriga fordringar	7	130 100	52 604 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		144 562	18 937
Summa kortfristiga fordringar		274 662	52 633 362
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		686 304	12 753 559
Summa kassa och bank		686 304	12 753 559
Summa omsättningstillgångar		960 966	65 386 921
SUMMA TILLGÅNGAR		165 289 133	226 229 219

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		116 190 000	63 950 000
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa bundet eget kapital		116 190 000	63 950 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		80 521	0
Summa fritt eget kapital		80 521	0
Summa eget kapital		116 270 521	63 950 000
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	8,11	48 071 250	0
Summa långfristiga skulder		48 071 250	0
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	8	245 000	109 708 673
Leverantörsskulder		176 400	63 104
Skatteskulder		129 600	0
Övriga skulder	9	15 962	52 240 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	380 400	267 442
Summa kortfristiga skulder		947 362	162 279 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 289 133	226 229 219

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Beloppet anges i hela kronor (SEK).

Not 2 Rörelseintäkter

	<i>2017-01-01</i>	<i>2016-01-01</i>
	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Årsavgifter	2 712 708	0
Hysesintäkt, parkering	247 100	0
Vattenavgifter	100 728	0
Elavgifter	118 277	0
Andrahandsupplåtelseavgift	4 429	0
Övriga avgifter	<u>5 328</u>	<u>0</u>
Summa	3 188 570	0

Not 3 Driftskostnader

	<i>2017-01-01</i> <i>2017-12-31</i>	<i>2016-01-01</i> <i>2016-12-31</i>
Fastighetsskötsel	155 256	0
Fastighetsskötsel, övrigt	19 683	0
Obligatoriska besiktningar	4 130	0
Hiss	18 533	0
Reparationer	11 374	0
Serviceavtal	2 694	0
El	227 519	0
Värme	416 684	0
Vatten	199 182	0
Sophämtning	79 860	0
Fastighetsförsäkring	25 546	0
Kabel TV	173 033	0
Förbrukningsinventarier	7 757	0
Summa	1 341 251	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	<i>2017-01-01</i> <i>2017-12-31</i>	<i>2016-01-01</i> <i>2016-12-31</i>
Administration, kontor övrigt	10 770	0
Ekonomisk förvaltning	89 800	0
Revisionsarvode	17 000	0
Summa	117 570	0

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret, kostnad avser arvoden och sociala avgifter till styrelsen.

Not 6 Byggnader och mark

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	160 842 298	89 581 142
-Nyanskaffningar	<u>4 547 702</u>	<u>71 261 156</u>
Utgående anskaffningsvärde	165 390 000	160 842 298
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
-Årets avskrivningar	<u>1 061 833</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 061 833	0
Redovisat värde vid årets slut	164 328 167	160 842 298
Varav byggnader	126 358 167	122 872 298
Varav mark	<u>37 970 000</u>	<u>37 970 000</u>
Summa	164 328 167	160 842 298

Fastighetsbeteckning Enköping Munksundet 29:2, Enköping Munksundet 29:3

Taxeringsvärde:	62 600 000	32 400 000
Byggnadsvärde	50 000 000	19 800 000
Markvärde	12 600 000	12 600 000
Summa taxeringsvärde	62 600 000	32 400 000

Not 7 Övriga fordringar

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Skattekonto	130 100	0
Fordran övrig	0	50 840 000
Fordran Peab Bostad AB	0	1 764 435
Summa	130 100	52 604 435

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntejust.	Räntesats	Skuld
Stadshypotek	2018.02.12	1,16%	11 566 250
Stadshypotek	2018.01.30	1,16%	12 250 000
Stadshypotek	2020.01.30	1,16%	12 250 000
Stadshypotek	2022.01.30	1,59%	12 250 000
Summa			48 316 250
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-245 000
Summa långfristiga låneskulder			48 071 250
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2022.12.31			47 091 250

Not 9 Övriga skulder

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Personalskatt	9 000	0
Lagstadgad sociala avgifter	6 962	0
Skuld till övrigt	0	52 240 000
	15 962	52 240 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Revisionsarvode	17 000	14 250
Förutbetalda årsavgifter	304 850	180 937
Upplupna kostnader	58 550	72 255
Summa	380 400	267 442

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
	49 000 000	49 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut till styrelsens undertecknande.

Underskrifter

Enköping 2018 -

Erik Lagerholm

Helena Dominique

Fredrik Nygren

Inger Antoni

Evy Jonsson

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -
Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor