

ÅRSREDOVISNING 2019

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 månaders period. 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 2019

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
Upplysningar till resultaträkningen	13
Upplysningar 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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 18 juni 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls 10 april 2019. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Jan Sjöman	Ordförande	i tur att avgå
Thommy Silén	Ledamot	i tur att avgå
Birgitta Särdaqvist	Sekreterare	
Per-Erik Pettersson	Ledamot	i tur att avgå
Johan Bodin	Ledamot	i tur att avgå
Nina Hagen	Suppleant	
Maj-Britt Waghorn	Suppleant	

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 Niclas Wärenfeldt, BoRevision AB.

I valberedningen ingår Lena Petterson, sammankallande, och Maria Lundström

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 373 335 kr varav avskrivningar uppgår till 1 869 354 kr, se nedan och sid 10 "Kassaflödesanalys". Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 8 361 015 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 858 704 kr. Underskottet beror således på underhållsarbeten enligt nedan samt föreningens avskrivningskostnader.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 321 541 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 831 541 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Övriga väsentliga poster

Föreningen har sålt 2 hyreslägenheter vilket inbringat 3 835 000 kr.
Hyrorerna för kvarvarande hyreslägenheter har efter förhandlingar höjts med 5,25% plus 400 kr/mån för dem med renoverade badrum.
Ett större trädgårdsprojekt för upprustning av gårdarna har påbörjats under hösten.
Ny asfalt har lagts vid cykelställen och nya cykelställ har monterats.
Uppfarten till Kyrkogatan 32 har breddats och asfalterats.
Samtliga avloppsstammar har inspekterats och spolats.
2 nya tvättmaskiner och upprustat golv i tvättstugan Kyrkogatan 30.
Ny ventilation har installerats Källgatan 15 A-D, Kyrkogatan B-C och Kyrkogatan 30.
Systematiskt brandskyddsarbete har införts och följs regelbundet upp av Fastighetsskötsel.
Ett av tre lån har skrivits om vilket ger en räntebesparing på ca 500 000 kr/år.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna inför 1 januari 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 536 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 90 (89).
Under året har 5 (7) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningen har vid årets slut 7 bostadshyresgäster.

Föreningens fastigheten Centrum 14:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 76 660 000 kr, varav byggnadsvärdet är 55 321 000 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 66 upplåtna med bostadsrätt och 7 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.

20

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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	536	624	606
Låneskuld kr/kvm	8 605	11 635	8 973
Likvida medel	7 049	6 183	4 241
Kassalikviditet i %	445	15	1 515
Soliditet i %	37,1	43,2	43,2
Överskott för underhåll kr/kvm	70	186	171
Nettoomsättning	5 486	5 759	5 564
Resultat efter finansiella poster	-2 373	-1 656	-1 100
Årets resultat	-2 373	-1 656	-1 100
Eget kapital	50 799	49 337	49 243
varav underhållsfond	322	606	185
Utfört underhåll	859	795	89

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.

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.

Handwritten mark

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	52 300 561	2 702 445	606 484	-4 616 797	-1 655 826	49 336 867
Avsättning till fond för yttre underhåll			510 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-794 943			
Balanseras i ny räkning				-1 370 884	1 655 826	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	2 131 092	1 703 908				
Årets resultat					-2 373 334	-2 373 334
Belopp vid årets utgång	54 431 653	4 406 353	321 541	-5 987 681	-2 373 334	50 798 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 987 680
Årets resultat	-2 373 335
Att disponera	-8 361 015
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	510 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-831 541
Balanserat resultat	-8 039 474
Summa	-8 361 015

Ekonomisk ställning och resultat

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

7

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 486 109	5 652 285
Övriga rörelseintäkter	3	0	106 803
Summa rörelseintäkter		5 486 109	5 759 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 523 572	-3 044 316
Periodiskt underhåll	5	-858 704	-794 943
Övriga externa kostnader	6	-89 049	-46 901
Personalkostnader och arvoden	7	-213 818	-213 574
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 869 354	-1 957 754
Summa rörelsekostnader		-6 554 497	-6 057 488
Rörelseresultat		-1 068 388	-298 400
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 535	734
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 310 482	-1 358 160
Summa finansiella poster		-1 304 947	-1 357 426
Resultat efter finansiella poster		-2 373 335	-1 655 826
Resultat före skatt		-2 373 335	-1 655 826
Årets resultat		-2 373 335	-1 655 826

2

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	105 881 673	107 695 094
Inventarier, verktyg och installationer	11	157 381	16 586
Summa materiella anläggningstillgångar		106 039 054	107 711 680
Summa anläggningstillgångar		106 039 054	107 711 680
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	129 013
Övriga fordringar	12	6 689 092	3 611 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	129 412	126 659
Summa kortfristiga fordringar		6 818 504	3 867 329
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	14	365 547	2 572 909
Summa kassa och bank		365 547	2 572 909
Summa omsättningstillgångar		7 184 051	6 440 238
SUMMA TILLGÅNGAR		113 223 105	114 151 918

4

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 838 006	55 003 006
Fond för yttre underhåll		321 541	606 484
Summa bundet eget kapital		59 159 547	55 609 490
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 987 680	-4 616 797
Årets resultat		-2 373 335	-1 655 826
Summa ansamlad förlust		-8 361 015	-6 272 623
Summa eget kapital		50 798 532	49 336 867
 <i>Långfristiga skulder</i>	 15		
Övriga skulder till kreditinstitut		43 071 860	21 235 930
Summa långfristiga skulder		43 071 860	21 235 930
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	17 735 930	41 871 860
Leverantörsskulder		484 385	585 830
Skatteskulder		461 745	418 656
Övriga skulder	16	59 582	44 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	611 071	657 844
Summa kortfristiga skulder		19 352 713	43 579 121
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 223 105	114 151 918

Handwritten signature

Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-2 373 335	-1 655 826
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 869 354	1 957 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-503 981	301 928
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	99 106	-70 985
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-67 329	260 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-472 204	491 735
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
Förvärv/försäljning av inventarier	-196 728	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-196 728	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	2 131 092	781 401
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 703 908	968 599
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 535 000	1 450 000
Årets kassaflöde	866 068	1 941 735
Likvida medel vid årets början	6 182 531	4 240 796
Likvida medel vid årets slut	<u>7 048 599</u>	<u>6 182 531</u>

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

2

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.

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	2,0
Badrum	2,5
Inventarier	20

20

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 18 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 1 377 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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 905 209	2 817 852
Hysesintäkter bostäder	582 626	810 288
Hysesintäkter lokaler	1 725 876	1 688 868
Hysesintäkter garage	153 837	158 402
Hysesintäkter p-platser	16 900	18 000
Fastighetsskatt lokaler	75 288	75 288
Överlåtelseavgift	5 815	9 104
Pantförskrivningsavgift	5 085	8 624
Övriga intäkter	15 473	65 859
Summa nettoomsättning	5 486 109	5 652 285

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Återvunna hyres -och kundfordringar	0	106 803
Summa övriga rörelseintäkter	0	106 803

Handwritten signature

Not 4 Driftskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	267 763	329 821
Serviceavtal	29 570	49 633
Besiktningsskostnader	7 389	6 274
Snörenhållning	26 125	21 978
Förbrukningsmaterial	5 464	15 104
Reparationer	979 920	537 176
Elavgifter	154 077	136 143
Uppvärmning	901 281	1 022 129
Vatten och avlopp	364 853	298 487
Sophämtning	160 854	158 021
Fastighetsförsäkringar	90 769	89 421
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	249 121	210 131
Administrativ förvaltning enligt avtal	91 979	88 486
Övriga externa tjänster, drift	96 168	16 869
Studie- och fritidsverksamhet	831	3 295
Medlems- och föreningsavgifter	6 810	6 670
Bevakningskostnader	82 000	47 482
Övriga driftskostnader	8 597	7 196
Summa driftkostnader	3 523 571	3 044 316

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	24 472	0
Planerat underhåll mark	388 010	28 889
Planerat underhåll bostäder	119 238	0
Planerat underhåll lokaler	14 869	211 694
Planerat underhåll ventilation	152 746	413 395
Planerat underhåll vatten och avlopp	109 190	120 718
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	20 247
Planerat underhåll övrig utrustning	50 179	0
Summa underhållskostnader	858 704	794 943

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	1 389	230
Konsultarvoden	50 335	29 400
Revisionsarvode extern revisor	17 325	17 271
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	20 000	0
Summa övriga externa kostnader	89 049	46 901

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	112 258	103 400
Arvoden föreningsrevisor	2 500	2 500
Arvode valberedning	0	1 000
Övriga arvoden	54 000	59 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	45 060	47 489
Övriga personalkostnader	0	185
Summa personalkostnader och arvoden	213 818	213 574

Föreningen har ingen anställd personal

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 813 421	1 941 166
Avskrivning maskiner och inventarier	55 933	16 588
Summa av- och nedskrivningar	1 869 354	1 957 754

2

Not 9 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 369	734
Ränteintäkter från skattekonto	166	0
Räntekostnader	-1 310 482	-1 358 160
Summa finansiella poster	-1 304 947	-1 357 426

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	89 668 563	89 668 563
Ingående avskrivning på byggnader	-6 357 606	-4 416 440
Årets avskrivningar, byggnader	-1 813 421	-1 941 166
Bokförda värden byggnader	81 497 536	83 310 957
Mark	24 384 137	24 384 137
Utgående redovisat värde byggnader och mark	105 881 673	107 695 094
Taxeringsvärde byggnad	55 321 000	50 369 000
Taxeringsvärde mark	21 339 000	16 589 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	82 938	82 938
Årets anskaffning	196 728	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-66 352	-49 764
Årets avskrivning på inventarier	-55 933	-16 588
Utgående redovisat värde	157 381	16 586

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	6 683 052	3 609 622
Skattekonto	6 040	2 035
Summa övriga fordringar	6 689 092	3 611 657

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Försäkringspremier	95 948	90 769
Förvaltningsavtal	11 789	11 636
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	14 283	17 444
Övrigt upplupet och förutbetalt	7 393	6 810
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	129 413	126 659

2

Not 14 Kassa och bank

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Sparbanken Enköping	0	3 338
Sparbanken Enköping	337 988	2 536 453
Sparbanken Enköping	390	0
Sparbanken Enköping	27 169	0
Sparbanken Enköping	0	33 118
Summa kassa och bank	365 547	2 572 909

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	60 807 790	21 235 930
Summa långfristiga skulder	60 807 790	21 235 930
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:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,628	rör	17 735 930
Swedbank Hypotek	1,440	2021-10-25	21 535 930
Swedbank Hypotek	1,300	2023-10-30	21 535 930
Summa			60 807 790
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-0
Avgår lån för omförhandling 2020			- 17 735 930
Totalt			43 071 860

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 43 071 860

Not 16 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Momsskuld	24 373	14 088
Depositioner	2 400	2 900
Övriga kortfristiga skulder	32 809	27 943
Summa övriga skulder	59 582	44 931

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode revision	18 150	17 896
Elavgifter	0	10 429
Uppvärmningskostnader	29 539	117 670
Förutbetalda hyror och avgifter	453 823	313 221
Upplupna räntekostnader	109 559	198 628
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	611 071	657 844



Enköping 2020 - 03-19


Jan Sjöman

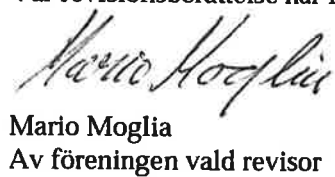

Thommy Silén

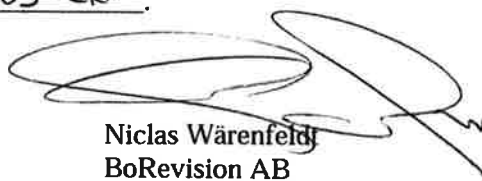

Birgitta Särdaqvist


Per-Erik Pettersson


Johan Bodin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03-26.


Mario Moglia
Av föreningen vald revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Centrum i Enköping, org.nr. 769626-6035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Centrum i Enköping för år 2019.

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 2019 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. Revisornas 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, 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, förfälskning, 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.

up

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 tryggande 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 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 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.

Uppsala den 26/3 - 2020


Thomas Wärentfeldt
BoRevision i Sverige AB


Mario Moglia
Åv 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).

Bostadsrättskollen för Brf Centrum i Enköping 2019

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 50 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 Skuldsättning 8604 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 Räntekänslighet 20,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 Energikostnad 201 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 Årsavgift 536 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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