

ÅRSREDOVISNING 2017

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 2017

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
Upplýsningar till resultaträkningen	13
Upplýsningar till balansräkningen	15

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 8 juli 2013.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 mars 2017. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Jan Sjöman	Ordförande	i tur att avgå
Niklas Boman	Sekreterare	
Thommy Silén	Ledamot	i tur att avgå
Per-Erik Pettersson	Ledamot	
Birgitta Särdaqvist	Ledamot	i tur att avgå
Johan Bodin	Ledamot	
Jörgen Axelsson	Ledamot	i tur att avgå
Lena Pettersson	Suppleant	i tur att avgå

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 BoRevision AB. I valberedningen ingår, Sara Chorell sammankallande, Weronica Ljungström och Lena Gårdh Sjöman.

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

2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till -1 099 603 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till -4 195 683 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 88 885 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft kostnader gällande badrum.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 185 369 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 88 885 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har en badrumsrenovering utförts samt att en ventilationsförbättring har påbörjats.

Under 2018 planeras dränering av 32:ans garage samt byte av pumpar.
Övrigt underhåll kommer vi att skjuta på framtiden.

Under 2017 har årsavgifterna höjts med 1%.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3 % från den 1 januari 2018.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 606 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 86 (84).

Under året har 9 (12) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningen har vid årets slut 10 bostadshyresgäster.

Föreningens fastigheten Centrum 14:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 66 958 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 369 000 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 63 upplåtna med bostadsrätt och 10 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.

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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	606	606	597
Låneskuld kr/kvm	8 973	14 142	14 541
Likvida medel	4 241	11 030	11 679
Soliditet i %	43,2	44,0	44,0
Nettoomsättning	5 564	5 456	5 362
Resultat efter finansiella poster	-1 100	-2 236	-386
Årets resultat	-1 100	-2 236	-386
Eget kapital	49 243	50 342	50 779
varav underhållsfond	185	124	0
Utfört underhåll	89	0	0

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 och förutbetalda kostnader/upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

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.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

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.

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	51 519 160	1 733 846	124 249	-798 506	-2 236 454	50 342 295
Avsättning till fond för yttre underhåll			61 120			
Årets uttag från fond för yttre underhåll				-		
Balanseras i ny räkning				-2 297 574	2 236 454	
Upplåtelse av ny bostadsrätt		-	-			
Årets resultat					-1 099 603	-1 099 603
Belopp vid årets utgång	51 519 160	1 733 846	185 369	-3 096 080	-1 099 603	49 242 692

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 096 080
Årets resultat	-1 099 603
Att disponera	-4 195 683
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	510 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-88 885
Balanserat resultat	-4 616 798
Summa	-4 195 683

Ekonomisk ställning och resultat

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

40

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 563 544	5 456 319
Summa rörelseintäkter		5 563 544	5 456 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 925 969	-5 002 620
Periodiskt underhåll	4	-88 885	0
Övriga externa kostnader	5	-181 364	-80 590
Personalkostnader och arvoden	6	-170 656	-154 910
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 957 754	-832 926
Summa rörelsekostnader		-5 324 628	-6 071 046
Rörelseresultat		238 916	-614 727
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 338 521	-1 622 003
Summa finansiella poster		-1 338 519	-1 621 727
Resultat efter finansiella poster		-1 099 603	-2 236 454
Resultat före skatt		-1 099 603	-2 236 454
Årets resultat		-1 099 603	-2 236 454

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	109 636 260	103 542 711
Inventarier, verktyg och installationer	10	33 174	49 762
Summa materiella anläggningstillgångar		109 669 434	103 592 473
Summa anläggningstillgångar		109 669 434	103 592 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		83 922	115 370
Övriga fordringar	11	1 702 310	4 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	103 234	105 733
Summa kortfristiga fordringar		1 889 466	225 658
Kassa och bank			
Kassa och Bank	13	2 549 691	11 030 021
Summa kassa och bank		2 549 691	11 030 021
Summa omsättningstillgångar		4 439 157	11 255 679
SUMMA TILLGÅNGAR		114 108 591	114 848 152

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 253 006	53 253 006
Fond för yttre underhåll		185 369	124 249
Summa bundet eget kapital		53 438 375	53 377 255
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 096 080	-798 506
Årets resultat		-1 099 603	-2 236 454
Summa ansamlad förlust		-4 195 683	-3 034 960
Summa eget kapital		49 242 692	50 342 295
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		63 107 790	63 407 790
Summa långfristiga skulder		63 107 790	63 407 790
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	300 000	300 000
Leverantörsskulder		303 064	121 771
Skatteskulder		413 619	384 503
Övriga skulder	15	100 084	-39 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	641 342	331 345
Summa kortfristiga skulder		1 758 109	1 098 067
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 114 108 591	 114 848 152

Kassaflödesanalys	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-1 099 603	-2 236 454
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 957 754	832 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	858 151	-1 403 528
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	27 297	80 363
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	660 042	-519 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 545 490	-1 842 679
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-8 034 715	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 034 715	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	1 800 000
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	1 500 000
Årets kassaflöde	-6 789 225	-342 679
Likvida medel vid årets början	11 030 021	11 372 699
Likvida medel vid årets slut	4 240 796	11 030 021

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

4

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.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Centrum i Enköping är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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	2,065
Inventarier	20,000

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 styrelsen.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 20 335 930 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

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 1 315 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

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 726 224	2 696 734
Hysesintäkter bostäder	853 320	888 678
Hysesintäkter lokaler	1 661 736	1 596 323
Hysesintäkter garage	160 148	158 295
Hysesintäkter p-platser	18 000	18 000
Hysesintäkter övriga objekt	50 000	0
Fastighetsskatt lokaler	75 288	75 282
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	900	5 400
Överlåtelseavgift	8 960	11 085
Pantförskrivningsavgift	6 272	4 879
Övriga intäkter	2 696	1 643
Summa nettoomsättning	5 563 544	5 456 319

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	263 374	222 501
Serviceavtal	43 288	6 972
Entreprenadstäd	990	20 146
Besiktningkostnader	6 947	0
Snörenhållning	36 860	13 915
Förbrukningsmaterial	34 187	13 062
Reparationer	494 139	2 692 307
Elavgifter	131 174	134 332
Uppvärmning	1 023 961	928 876
Vatten och avlopp	298 812	245 166
Sophämtning	150 543	190 628
Fastighetsförsäkringar	89 602	85 273
Kabel-TV, bredband m.m	438	25 720
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	208 525	205 094
Administrativ förvaltning enligt avtal	83 348	97 257
Övriga externa tjänster, drift	0	54 605
Studie- och fritidsverksamhet	550	6 696
Bevakningskostnader	38 931	37 282
Övriga driftskostnader	20 304	22 790
Summa driftkostnader	2 925 969	5 002 620

1

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Planerat underhåll källare	8 725	0
Planerat underhåll värme	3 938	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	36 783	0
Planerat underhåll TV-nät	17 164	0
Planerat underhåll övrig utrustning	22 275	0
Summa underhållskostnader	88 885	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	17 971
Kontorsmaterial och liknande	4 357	5 946
Telefon och porto	250	788
Konsultarvoden	51 082	36 535
Revisionsarvode extern revisor	18 872	19 350
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	106 803	0
Summa övriga externa kostnader	181 364	80 590

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Styrelsearvoden	131 800	121 496
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	38 671	33 315
Övriga personalkostnader	185	99
Summa personalkostnader och arvoden	170 656	154 910

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Av- och nedskrivningar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 941 166	816 339
Avskrivning maskiner och inventarier	16 588	16 588
Summa av- och nedskrivningar	1 957 754	832 926

Not 8 Finansiella poster

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från skattekonto	2	274
Räntekostnader	-1 338 521	-1 622 001
Summa finansiella poster	-1 338 519	-1 621 727

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	81 633 848	81 633 848
Årets anskaffning	8 034 715	0
Ingående avskrivning på byggnader	-2 475 274	-1 658 935
Årets avskrivningar, byggnader	-1 941 166	-816 339
Bokförda värden byggnader	85 252 123	79 158 574
Mark	24 384 137	24 384 137
Utgående redovisat värde byggnader och mark	109 636 260	103 542 711
Taxeringsvärde byggnad	66 958 000	66 958 000
Taxeringsvärde mark	50 369 000	50 369 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	82 938	82 938
Ingående avskrivningar på inventarier	-33 176	-16 588
Årets avskrivning på inventarier	-16 588	-16 588
Utgående redovisat värde	<u>33 174</u>	<u>49 762</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	1 691 105	0
Skattekonto	9 605	2 955
Övriga fordringar	1 600	1 600
Summa övriga fordringar	<u>1 702 310</u>	<u>4 555</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Försäkringspremier	85 625	81 818
Förvaltningsavtal	10 939	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	6 670	23 915
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>103 234</u>	<u>105 733</u>

Not 13 Kassa och bank

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Sparbanken Enköping	1 233	569
Sparbanken Enköping	2 536 453	8 036 453
Sparbanken Enköping	0	701 370
Bank	12 006	0
Sparbanken Enköping	0	2 291 629
Summa kassa och bank	2 549 691	11 030 021

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	63 407 790	63 707 790
Summa långfristiga skulder	63 407 790	63 707 790
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:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2017-12-31</u>
Swedbank Hypotek	0,957	rör	20 335 930
Swedbank Hypotek	1,440	2021-10-25	21 535 930
Swedbank Hypotek	3,770	2019-10-25	<u>21 535 930</u>
Summa			63 407 790
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-300 000</u>
Totalt			63 107 790
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			62 207 790

P

Not 15 Övriga skulder

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Momsskuld	69 741	-69 395
Depositioner	2 400	2 400
Övriga kortfristiga skulder	27 943	27 443
Summa övriga skulder	100 084	-39 552

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode revision	18 000	19 000
Elavgifter	11 307	10 400
Uppvärmningskostnader	121 574	104 400
Sophämningskostnader	1 150	0
Förutbetalda hyror och avgifter	279 031	0
Upplupna räntekostnader	197 975	197 546
Övrigt upplupet och förutbetalt	12 305	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	641 342	331 345

Enköping 18-03-19


Jan Sjöman


Thommy Silén


Niklas Boman


Per-Erik Pettersson


Birgitta Särqvist

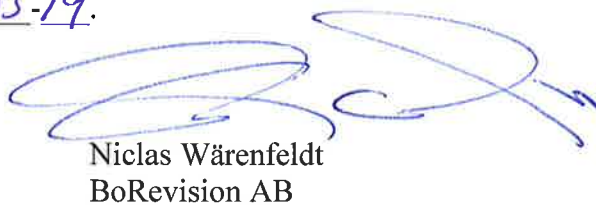

Johan Bodin

Jörgen Axelsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 18-03-19.


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 2017.

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 2017 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 revisionsd i Sverige.

Revisorernas 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 revisorsd 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 revisionsd 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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.

JP

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 betryggande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Enköping den 19 / 3 2018

Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Mario Moglia

Av 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 svårt 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).

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