



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Enar 5

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Enar 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2011-01-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Göran Holger Axelsson	Ledamot
Jan Peter Böhme	Ledamot
Paul Henrik Engberg	Ledamot
Gunilla Christina Adéle Robertson	Ledamot
Kenan Robert Sebastian Talay	Ledamot

Sven Carl Gunnar Eneman	Suppleant
Ingrid Gunilla Segerdahl	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Peter Böhme, Paul Henrik Engberg, Brita Helena Lindén, Jarl Fred Nyberg, Gunilla Christina Adéle Robertson och Ingrid Gunilla Segerdahl.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jarl Fred Nyberg	Ordinarie Intern	Huvudrevisor
Brita Helena Lindén	Ordinarie Intern	Andrerevisor
Anders Björkholm	Suppleant Intern	
Ulla Ahlander	Suppleant Intern	

Valberedning

Kia Kjellen	
Marie Lundén	
Gudrun Nyberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LUTHAGEN 26:2	1986	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

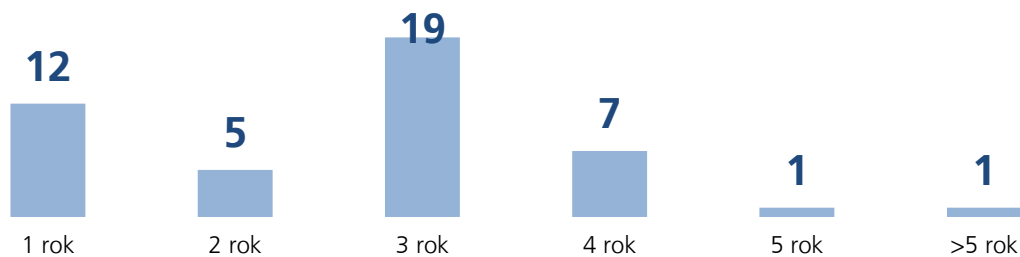
Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1967.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 848 m², varav 3 449 m² utgör lägenhetsyta och 399 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Redovisningsbyrå	223 m ²	20120831
Redovisningsbyrå	16 m ²	20120831
Tandteknik	135 m ²	20001130

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny ledningskulvert mellan husen	2018	
Källsorteringsskåp på gården	2017	
Pergola på gården	2016	
Förebyggande stamunderhåll	2015	
Målning källaren	2014	
Duschrum studentkorridoren	2014	
Lekplats på gården	2012	
tillbyggnad av 7 p-platser	2010	
Energideklaration	2008	
Renovering av balkonger	2007	
Bredbandsinstallation	2004	
Portkod	2002 - 2003	installerad

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Jobero
Kabel-TV	ComHem
Internetleverantör	Telenor

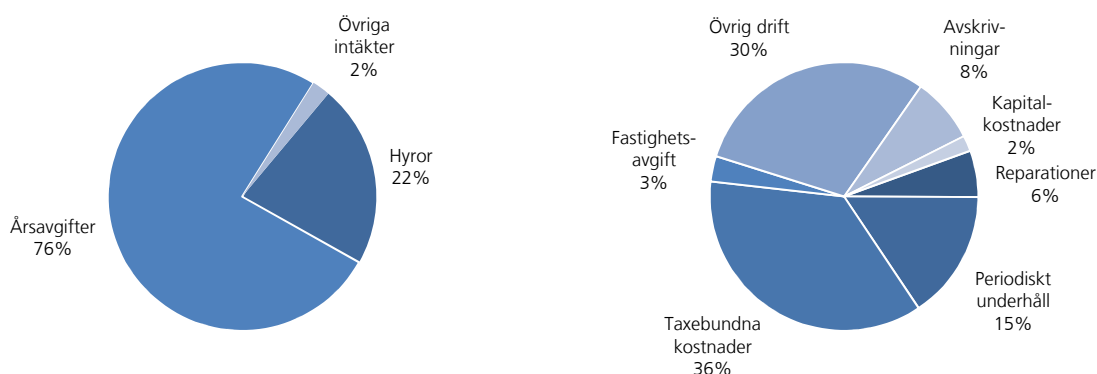
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 235 647	2 576 059
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 220 234	2 213 596
Finansiella intäkter	71	-426
Minskning kortfristiga fordringar	1 949	59 987
Ökning av kortfristiga skulder	18 786	3 042
	2 241 040	2 276 199
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 039 616	2 194 663
Finansiella kostnader	41 768	49 073
Minskning av långfristiga skulder	69 852	372 874
	2 151 236	2 616 610
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 325 452	2 235 647
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	89 804	-340 411

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny ledningskulvert har anlagts mellan de båda huskropparna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	519	519	494	494
Hyror/m ² hyresrättsyta	717	641	651	631
Lån/m ² bostadsrättsyta	894	915	1 030	1 054
Elkostnad/m ² totalyta	28	33	35	34
Värmekostnad/m ² totalyta	135	136	139	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	22	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	13	14	14
Soliditet (%)	61	60	59	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-37	-206	146	-118
Nettoomsättning (tkr)	2 219	2 211	2 054	2 046

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 449 m² bostäder och 399 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 914 738	0	0	3 914 738
Upplåtelseavgifter	314 862	0	0	314 862
Fond för yttre underhåll	942 954	233 260	-578 875	1 288 569
S:a bundet eget kapital	5 172 554	233 260	-578 875	5 518 169
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-272 520	-233 260	372 563	-411 823
Årets resultat	-36 825	-36 825	206 312	-206 312
S:a ansamlad förlust	-309 344	-270 085	578 875	-618 135
S:a eget kapital	4 863 210	-36 825	0	4 900 035

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-36 825
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-39 259
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-233 260
summa balanserat resultat	-309 344

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

351 813
42 469

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 218 554	2 211 193
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 680	2 403
Summa rörelseintäkter		2 220 234	2 213 596
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 817 590	-2 027 890
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 255	-114 759
Personalkostnader	Not 6	-47 771	-52 014
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-175 746	-175 746
Summa rörelsekostnader		-2 215 362	-2 370 409
RÖRELSERESULTAT		4 872	-156 813
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	-426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 768	-49 073
Summa finansiella poster		-41 697	-49 499
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-36 825	-206 312
ÅRETS RESULTAT		-36 825	-206 312

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 5 668 336	5 844 082
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	5 668 336	5 844 082
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 671 136	5 846 882
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	192	302
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 2 343 757	2 255 791
Summa kortfristiga fordringar	2 343 949	2 256 093
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 343 949	2 256 093
SUMMA TILLGÅNGAR	8 015 085	8 102 975

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 229 600	4 229 600
Fond för yttre underhåll	Not 12	942 954	1 288 569
Summa bundet eget kapital		5 172 554	5 518 169
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-272 520	-411 823
Årets resultat		-36 825	-206 312
Summa fritt eget kapital		-309 344	-618 135
SUMMA EGET KAPITAL		4 863 210	4 900 035
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 827 938	2 897 790
Summa långfristiga skulder		2 827 938	2 897 790
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	69 852	69 852
Leverantörsskulder		93 391	69 460
Övriga skulder		0	848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	160 694	164 991
Summa kortfristiga skulder		323 937	305 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 015 085	8 102 975

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Garage/parkering	15 år	15 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 682 614	1 682 614
Hyror bostäder	228 000	184 200
Hyror lokaler	205 669	203 855
Hyror parkering	53 750	54 000
Hyror förråd	1 920	1 920
Kabel-TV intäkter	84 624	84 624
Hyresrabatt	-38 000	0
Öresutjämning	-23	-20
	2 218 554	2 211 193

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	1 680	2 403
	1 680	2 403

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	95 605	94 500
	Fastighetsskötsel beställning	562	9 713
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	805
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 937	2 125
	Snöröjning/sandning	13 437	14 782
	Städning entreprenad	55 127	52 829
	Städning enligt beställning	18 125	8 200
	Gemensamma utrymmen	549	0
	Sophantering	1 609	0
	Gård	2 581	8 561
	Serviceavtal	31 677	30 888
	Förbrukningsmateriel	4 931	2 790
	Brandskydd	6 416	90
		248 555	225 283
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 579	11 695
	Hyreslägenheter	698	0
	Tvättstuga	2 058	0
	Entré/trapphus	976	0
	Lås	7 488	1 177
	VVS	43 893	11 897
	Värmeanläggning/undercentral	8 329	8 688
	Ventilation	10 512	52 658
	Elinstallationer	680	3 125
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 550
	Bredband	2 194	0
	Fönster	1 445	0
	Mark/gård/utemiljö	43 427	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 562
		128 278	93 351
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	147 000
	VVS	351 813	0
	Värmeanläggning	0	122 500
	Elinstallationer	0	139 375
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	123 750
	Mark/gård/utemiljö	0	46 250
		351 813	578 875
	Taxebundna kostnader		
	El	107 196	126 218
	Värme	519 241	523 943
	Vatten	106 737	84 800
	Sophämtning/renhållning	81 905	76 774
	Grovsopor	2 432	3 762
		817 511	815 497
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 535	53 403
	Kabel-TV	66 909	66 421
	Bredband	70 304	70 304
		202 748	190 128
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 685	124 755
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 817 590	2 027 890

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	919	1 838
	Tele- och datakommunikation	9 270	9 486
	Juridiska åtgärder	425	0
	Inkassering avgift/hyra	4 675	12 000
	Hysesförluster	125	247
	Föreningskostnader	2 405	1 700
	Fritids- och trivselkostnader	3 700	4 100
	Förvaltningsarvode	57 845	55 764
	Administration	3 541	17 540
	Korttidsinventarier	0	3 490
	Konsultarvode	85 770	3 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 580	5 470
		174 255	114 759

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 000	40 300
	Sociala kostnader	10 771	11 714
		47 771	52 014

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	101 251	101 251
	Förbättringar	66 370	66 370
	Markanläggning	8 125	8 125
		175 746	175 746

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 000 873	11 000 873
	Utgående anskaffningsvärde	11 000 873	11 000 873
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 156 791	-4 981 045
	Årets avskrivningar enligt plan	-175 746	-175 746
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 332 537	-5 156 791
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 668 336	5 844 082
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	495 000	495 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 852 000	26 852 000
	Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
		46 652 000	46 652 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 800 000	45 800 000
	Lokaler	852 000	852 000
		46 652 000	46 652 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 438	22 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 438	22 438
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 438	-22 438
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 438	-22 438
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	278	2 127	
	Skattefordran	17 027	18 017	
	Klientmedel hos SBC	1 370 985	1 281 180	
	Placeringskonto hos SBC	954 467	954 467	
	Fordringar	1 000	0	
		2 343 757	2 255 791	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	1 288 569	1 259 762	
	Reservering enligt stadgar	233 260	233 260	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-578 875	-204 453	
	Vid årets slut	942 954	1 288 569	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	1,420 %	2 897 790	2 967 642
	Summa skulder till kreditinstitut		2 897 790	2 967 642
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-69 852	-69 852
			2 827 938	2 897 790
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 548 530 kr.			
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31	
	Fastighetsinteckningar	4 211 800	4 211 800	
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31	
	Ränta	0	1 288	
	Avgifter och hyror	164 720	163 703	
	Avgifter och hyror	-4 026	0	
		160 694	164 991	

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett byte av fönster i föreningen övervägs.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 12/13 2019



Göran Holger Axelsson
Ledamot



Jan Peter Böhme
Ledamot

Paul Henrik Engberg
Ledamot



Gunilla Christina Adéle Robertson
Ledamot




Kenan Robert Sebastian Talay
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2019



Brita Helena Lindén
Intern revisor



Jarl Fred Nyberg
Intern revisor

Bostadsrättsföreningen Enar 5

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Undertecknade, som är valda revisorer i bostadsrättsföreningen Enar 5 inkommer härmed med följande revisionsberättelse för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31.

Vi har enligt god revisionsred granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsbokslutet är upprättat enligt god redovisningsred och vid revisionen har vi inte funnit något som ger oss anledning till anmärkning.

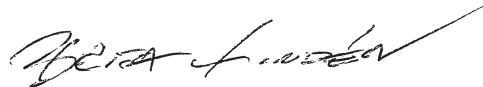
Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala den 2019-04-09



Fred Nyberg

Uppsala den 2019-04-09



Brita Lindén