

Brf Vågenhuset
Org nr 769635-2199

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vågenhuset (769635-2199), med säte i Eskilstuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

VERKSAMHETEN

Föreningen registrerades 2017-09-01 i Eskilstuna kommun och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-23.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m.</u>
Rasmus Jansson	Ordförande	Stämman 2019
Viktor Olsson		Stämman 2019
Mikael Rehnholm		Stämman 2019
Torsten Lindblad		Stämman 2019 Avgick feb 2019

Styrelsesuppleanter

Ellinor Gustavsson	Stämman 2019
--------------------	--------------

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ordinarie ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.
- Arvode till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Södermanland.

Revisorer

Simon Johansson Föreningsvald revisor

Valberedning

Ingen valberedning är vald.

Byggnaden

Fastigheten är bebyggd med byggnader vilka består av 2-3 våningar, källare och vind med lokaler och 28 lägenheter. Byggnaderna är ursprungligen uppförda 1921 och är därefter omfattande reoverade under 1980/81. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

<u>Ytfördelning</u>	<u>kvm</u>
Bostad	1 611
Lokal	268 (122 kvm exkl. lager och förråd)
Mark	1 859

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Södermanland. Bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning, Felanmälan, Lokalvård.
ComHem	Kabel-TV
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, EL, Vatten/Avfall
Certego AB	Passersystem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat visar ett underskott på 358 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 534 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet ett överskott på 176 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifter

Under verksamhetsåret 2018 har årsavgifterna varit oförändrade. Ingen ny avgiftsförändring är beslutad för 2019. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår vid årets utgång till 481 kr/kvm.

Underhållsplan

Ingen underhållsplan är ännu upprättad. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med ekonomisk plan gjorts med 380 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparation och underhåll

Under året har föreningen haft kostnader för spolning av stammar, byte av entrédörrar, reparation av tvättmaskin och byte av VVC pump.

Extra föreningsstämma 2018-08-09

Under mötet genomfördes omröstning om nya styrelsemedlemmar och om arvode till styrelsen.

- Stämman röstar för att välja in 2 nya ledamöter och 2 nya suppleanter med enhällighet.
- Stämman röstar för att införa arvode om 28 000 kr till styrelsen med enhällighet.

Övriga händelser

Föreningen har förvärvat fastigheten genom förvärv av aktiebolag, tillträdet har skett under första kvartalet 2018. Fastigheten har efter förvärvet förts över i bostadsrättsföreningen varefter aktiebolaget har likviderats. Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna skedde när ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket och föreningen beslutade förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. 22 av 28 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Tillträdesdag för lägenheterna var 2018-01-31.

Ekonomisk plan har registrerats hos bolagsverket 2018-01-05.

MEDLEMSINFORMATION

Under året tillkommande medlemmar	39
Under året avgående medlemmar	-4
Medlemmar vid året slut	35

Under året har 22 upplåtelser och 7 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet.

FLERÅRSÖVERSIKT

		2018
Nettoomsättning	tkr	956
Resultat efter finansiella poster	tkr	-358
Balansomslutning	tkr	46 173
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	481
Likviditet	%	185
Soliditet	%	51

Definition av nyckeltal

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga. Likviditeten beräknas inklusive amortering men exklusive lån som förväntas omsättas inom ett år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Det har inte varit verksamhet under hela 2018.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	-	-	-	-
Balansering fg. års resultat				
Erlagda insatser	23 674 950			
Årets avsättning till yttre fond		380 000		
Årets uttag ur yttre fond				
Årets resultat				<u>-357 528</u>
Eget kapital 2018-12-31	23 674 950	380 000	0	<u>-357 528</u>

RESULTATDISPOSITION

Föreningen har att ta ställning till:

Årets resultat		-357 528
----------------	--	----------

Till stämmans förfogande	kronor	-357 528
--------------------------	--------	----------

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs		-357 528
-----------------------------------	--	----------

Resultaträkning	Not	2018
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	2	955 512
Summa rörelseintäkter		<u>955 512</u>
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	3	-436 965
Övriga externa kostnader	4	-65 189
Personalkostnader	5	-36 798
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-533 502
Summa rörelsekostnader		<u>-1 072 454</u>
Rörelseresultat		-116 942
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 586
Summa finansiella poster		<u>-240 586</u>
Resultat efter finansiella poster		-357 528
Årets resultat		<u>-357 528</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	6	45 000 125
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		45 000 125
Summa anläggningstillgångar		45 000 125
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts- och hyresfordringar		11 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	9 079
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		21 005
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		1 151 931
<i>Summa kassa och bank</i>		1 151 931
Summa omsättningstillgångar		1 172 936
Summa tillgångar		<u>46 173 061</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser		23 674 950
Fond för yttre underhåll		380 000
		<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		24 054 950
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-357 528
		<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-357 528
Summa eget kapital		23 697 422
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8	10 925 466
		<hr/>
Summa långfristiga skulder		10 925 466
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		11 083 234
Leverantörsskulder		28 247
Skatteskulder		45 150
Övriga kortfristiga skulder	9	262 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	130 658
		<hr/>
Summa kortfristiga skulder		11 550 173
Summa skulder		22 475 639
Summa eget kapital och skulder		<u>46 173 061</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<u>Tillgång</u>	<u>Procent</u>
Byggnad	1,61

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens ekonomiska plan.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Lån

Alla lån som ska omsättas eller amorteras inom ett år räknas som kortfristiga.

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 vissa placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>
Hysesintäkter bostäder	285 430
Årsavgifter bostäder	595 673
Hysesintäkter lokaler momspl	81 162
El-avgift avräkning	-6 753
	<hr/>
	<u>955 512</u>

Föreningarnas intäkter omfattar inte ett helt år utan avser bara 10 månader.

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>
Serviceavtal	13 090
Snöröjning och sandning	3 157
Rep gemensamma utr	57 018
Fastighetsel	25 614
Fjärrvärme	136 068
Vatten	48 441
Sophämtning	46 549
Fastighetsförsäkringar	40 943
Kabel-TV	19 262
Övrigt	1 673
Fastighetsavgift/skatt	45 150
	<hr/>
	<u>436 965</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018</u>
Förvaltningsavtal	61 645
Övriga förvaltningskostnader	988
Bankkostnader	645
Övriga externa tjänster	1 082
Medlems-/föreningsavgift	829
	<hr/>
	<u>65 189</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2018</u>
Styrelsearvode	28 000
Arb.givaravg löner/ersätt	8 798
	<hr/>
	<u>36 798</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	
Årets anskaffningar	45 533 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 533 627
Ackumulerade avskrivningar	
Årets avskrivning	-533 502
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-533 502
Redovisat värde	45 000 125
Varav mark	12 293 627
Taxeringsvärde	
Taxeringsvärde byggnad	10 497 000
Taxeringsvärde mark	3 915 000
	<u>14 412 000</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	3 722
Förutbetald datakommunikation	5 357
	<u>9 079</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Amorteringar 2019 enl. avtal</u>	<u>Lånebelopp 2018-12-31</u>
Långgivare				
Stadshypotek	0,990	2019-02-04	55 600	10 972 034
Stadshypotek	1,050	2021-01-30	55 600	5 518 333
Stadshypotek	1,720	2023-01-30	55 600	5 518 333
Summa			166 800	22 008 700
Varav		Långfristig del	Kortfristig del	Summa
		10 925 466	11 083 234	22 008 700

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 21 174 700 kr.

2018-12-31

Ställa säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar 22 500 000

Not 9 Övriga skulder

2018-12-31

Repfond/Inre fond	225 000
Redovisningskonto för moms	20 689
Personalens källskatt	8 397
Avräk lagstadgade soc avg	8 798
	<u>262 884</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda årsavgifter och hyror	59 030
Upplupna räntor	42 976
Upplupet vatten/avlopp	4 787
Upplupen sophämtning	4 188
Upplupen fjärrvärme	18 149
Upplupen elkostnad	1 528
	<hr/>
	<u>130 658</u>

Eskilstuna 2019-04-17



Rasmus Jansson
Ordförande



Viktor Olsson
Ledamot



Mikael Rehnholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats till styrelsen 2019-04-17



Simon Johansson
Föreningsvald revisor

