

Brf Anemonen 1
Org nr 769630-8068

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Anemonen 1 får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 3 december 2015 förvärvat fastigheten Luthagen 85:2 i Uppsala kommun. Lagfart erhöles den 7 juni 2017.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 60 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 4 215 m². Föreningen disponerar över 40 parkeringsplatser varav 32 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagns-/rullstolsförråd och städtrum. På fastigheten finns det även utrymme för källsortering.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Luthagen 85:1 (Brf Anemonen 2). Gemensamhetsanläggning omfattar anordning för avledning av dagvatten, underjordiskt parkeringsgarage inkl. nedfart, innergård inkl. belysning, parkeringsplatser på mark, gångbana samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen kommer från tillträdesdagen fram till det att gemensamhetsanläggning är övertagen debiteras en särskild ersättning om 80 000 kronor per år inkl. moms motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningens kostnader i enlighet med paragraf Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet avses servitut inrättas avseende motorvärmarruttar.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2017. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 696 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till närmast följande månadsskifte två år efter godkänd slutbesiktning; d.v.s. till den 31 januari 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018. Ny ekonomisk förvaltare från och med 1 januari 2019 är Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 9 december 2015. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 10 december 2015.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 16 februari 2018.

Under året har föreningen amorterat 1 125 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2018.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2018 följande utseende:

Anskaffningskostnad	223 000 000	Insatser	108 143 000
		Upplåtelseavgifter	60 807 000
		Lån	54 050 000
	223 000 000		223 000 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 223 000 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under oktober 2017. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har åtta (fem) bostadsrätter överlåtits.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 31 januari 2018.

Planerad verksamhet för kommande år

Föreningen har tagit kontakt med JM angående ventilationsstopp och detta ska nu vara åtgärdat

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter 2019.

Styrelsen har tagit kontakt med Brf Anemonen 2:s styrelse för vidare samarbete.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	106
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-16
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	99

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 april 2018 haft följande sammansättning:

Pär Sternbring	Ledamot	Ordförande
Jonas Forsman	Ledamot	
Lena Rifve	Ledamot	
Erik Tengvald	Ledamot	
Björn Kvarnström	Ledamot	
Göran Fräki	Suppleant	
Christoffer Jungbeck	Suppleant	
David Gyll	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lars-Erik Örde, Curt Stener, Ulf Åstrand, Lars-Eric Wilson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tio (två) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Camilla Backlund	

Sara Andersson	Suppleant
Deloitte AB	

Valberedning

Erik Vidholm	Sammanställande
Karin Brännström	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juli 2018.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	495
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>863</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 358
Årets amorteringar tkr	<u>-1 125</u>
Årets likviditetsöverskott tkr	223

Nyckeltal

		<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	3 156
Resultat efter finansiella poster	tkr	495
Soliditet	%	76
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	52 702
Lån per kvm boarea	kr	12 556
Genomsnittlig skuldränta	%	0,95
Fastighetens belåningsgrad	%	24

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>		
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	97 330 000	0	0
Ökning av medlemsinsatser	71 620 000		
Omklassificering	-60 807 000	60 807 000	
Årets resultat			<u>495 092</u>
Belopp vid årets utgång	<u>108 143 000</u>	<u>60 807 000</u>	<u>495 092</u>

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Årets resultat	495 092
----------------	---------

Totalt	495 092
--------	---------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	116 000
----------------------------------------------------------------	---------

Balanseras i ny räkning	379 092
-------------------------	---------

Totalt	495 092
--------	---------

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 156 497	0
Summa rörelseintäkter		3 156 497	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-964 854	0
Övriga externa kostnader	4	-207 037	0
Personalkostnader	5	-94 693	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-862 732	0
Summa rörelsekostnader		-2 129 316	0
<i>Rörelseresultat</i>		<i>1 027 181</i>	<i>0</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 582	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-533 671	0
Summa finansiella poster		-532 089	0
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>495 092</i>	<i>0</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>495 092</i>	<i>0</i>

Resultaträkningen omfattar inräkter och kostnader från och med avräkningsperioden; d.v.s. 11 månader (2018-02-01--2018-12-31).

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

222 137 268

0

Pågående nyanläggningar

9

0

136 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

222 137 268

136 000 000

Summa anläggningstillgångar

222 137 268

136 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

840 915

499 180

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

88 206

0

Summa kortfristiga fordringar

929 121

499 180

Kassa och bank

Kassa och bank

0

15 482 380

Summa kassa och bank

0

15 482 380

Summa omsättningstillgångar

929 121

15 981 560

Summa tillgångar

223 066 389

151 981 560

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

168 950 000

97 330 000

Summa bundet eget kapital

168 950 000

97 330 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

495 092

0

Summa fritt eget kapital

495 092

0

Summa eget kapital

169 445 092

97 330 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

0

54 050 000

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 11

51 425 000

0

Summa långfristiga skulder

51 425 000

54 050 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder

12

0

419 818

Övriga skulder till kreditinstitut

1 500 000

0

Leverantörsskulder

132 674

0

Skatteskulder

24 680

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

538 943

181 742

Summa kortfristiga skulder

2 196 297

601 560

Summa eget kapital och skulder

223 066 389

151 981 560

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Uppllysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 543 376	0
Hyror parkering	435 600	0
Vattenavgifter	74 832	0
Övriga hyresintäkter	800	0
Telefoni, bredband, TV	145 200	0
Övriga intäkter	15 483	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 215 291	0
Hyresförluster vakanser bostäder	-15 933	0
Hyresförluster vakanser parkering	-36 849	0
Övriga vakanser hyresförluster	-6 012	0
Summa nettoomsättning	<u>3 156 497</u>	<u>0</u>

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	129 128	0
Reparationer, löpande underhåll	24 658	0
Elavgifter	122 681	0
Uppvärmning	255 956	0
Vatten och avlopp	104 909	0
Renhållning	52 575	0
Försäkringar	21 681	0
Avgift till gemensamhetsanläggning	73 332	0
IT-kommunikation & TV	144 735	0
Övriga fastighetskostnader	12 576	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 623	0
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>964 854</u>	<u>0</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	113 640	0
Kommunikation	4 889	0
Revision	11 000	0
Föreningsmöten	950	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	68 750	0
Övriga förvaltningskostnader	714	0
Övriga externa tjänster	7 094	0
Summa övriga externa kostnader	207 037	0

Not 5 Personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse*	72 352	0
Sociala kostnader *	22 341	0
Summa arvoden, personalkostnader	94 693	0

* 68 250 kr av arvodet och 21 444 kr av de sociala kostnaderna avser arvodet som beslutades på stämman 2018. Resterande avser justering av periodisering för tid dessförinnan.

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 497
Övriga ränteintäkter	84
Summa finansiella intäkter	1 581

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Omklassificering	138 037 035	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 037 035	0
Årets avskrivningar	-862 732	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-862 732	0
Utgående planenligt värde	<u>137 174 303</u>	<u>0</u>
 Mark		
Omklassificering	84 962 965	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	84 962 965	0
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>222 137 268</u>	<u>0</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	71 468 000	0
Taxeringsvärde mark	24 600 000	0
	<hr/>	<hr/>
	96 068 000	0
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	93 600 000	0
Lokaler	2 468 000	0
	<hr/>	<hr/>
	96 068 000	0

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	54 050 000	0
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	<u>54 050 000</u>	<u>0</u>

Not 9 Pågående nyanläggningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	136 000 000	77 000 000
- Inköp	87 000 000	59 000 000
- Omklassificeringar m m	-223 000 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	136 000 000
Redovisat värde	0	136 000 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	9	0
Upplupna vattenavgifter	37 803	0
Ännu ej aviserat	0	6 213
Fordran leverantör (fg.år hävd upplåtelse)	2 268	6 382
Klientmedelskonto hos förvaltare	800 836	486 585
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>840 916</u>	<u>499 180</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

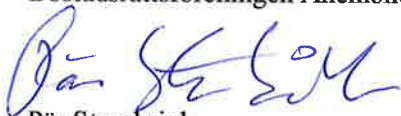
<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Nordea hypotek	0,43	2019-02-15	17 250 000
Nordea hypotek	1,03	2021-02-10	17 862 500
Nordea hypotek	1,75	2023-02-15	17 812 500
Summa:			52 925 000
Avgår kortfristig del			-1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			51 425 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			45 425 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skuld entreprenörer	0	319 818
Övriga kortfristiga skulder	0	100 000
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	0	<u>419 818</u>

Uppsala 2019-04-03

Bostadsrättsföreningen Anemonen 1



Pär Sternbrink
Ordförande



Lena Rifve
Ledamot



Jonas Forsman
Ledamot



Erik Tengvald
Ledamot

Björn Kvarnström
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats _____.

Deloitte

Camilla Backlund
Auktoriserad revisor