

Årsredovisning
för
Brf Ängsbacken 1:62

769631-1047

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Ängsbacken 1:62, med säte i Sigtuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-10-30.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Venngarn 1:62 i Sigtuna kommun 2016-03-15. Den totala boytan uppgår till 662 kvm fördelat på 12 lägenheter. Byggnadsåret är 1979. Omfattande renoveringar genomfördes på fastigheten 2016.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlemmar i Venngarn samfällighets förening.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten är med nuvarande regler, avgiftsbefriad under 15 år efter värdeåret.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 10 573 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 200 000 kr och markvärde 1 373 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2015-12-28.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 574 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre fond skall ske med 28 605 kr 2018.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-06-12 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anders Wikström Gabriela Suhoschi Stina Engström
-----------	--

Suppleant	Namn Namn
-----------	-----------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 2 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Erik Jansson
Matfors Redovisningsbyrå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har utrett frågan om föreningens solceller samt föreningens elkostnader och intäkter från försäljning av el ut på nätet. Solcellerna fungerar nu som de ska och vi har ett fungerande avtal med Vattenfall om försäljning av el. Styrelsen kom också fram till att den beräkning av elkonsumention som den tidigare fastighetsägaren lämnat var grovt underskattad. Styrelsen beslutade därför att höja avgifterna med 15% från 1 januari 2019 för att täcka upp för faktiska elkostnader.

Vid årsmötet 12 juni beslutades att göra om föreningens stadgar. En extra föreningsstämma anordnades 20 augusti varvid de nya stadgarna antogs.

Den tidigare styrelsen upptäckte att föreningen saknade en fastighetsförsäkring. Detta är nu åtgärdat och föreningen har tecknat en fastighetsförsäkring via Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 17 (19) medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 4 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (0) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	409	393	329
Resultat efter finansiella poster	-253	-210	-119
Soliditet (%)	76,3	76,4	76,6
Fastighetslån, kr/kvm			
bostadsrättsyta	10 670	10 810	10 848
Årsavgifter, kr/kvm			
bostadsrättsyta	574	559	469

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån, kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta (662 kvm) av föreningens fastighet.

Årsavgifter, kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta (662 kvm) av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 591 000	28 605	-148 014	-209 545	23 262 046
Disposition av föregående års resultat:		28 605	-238 150	209 545	0
Årets resultat				-252 785	-252 785
Belopp vid årets utgång	23 591 000	57 210	-386 164	-252 785	23 009 261

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-386 164
årets förlust	-252 785
	-638 949

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	28 605
i ny räkning överföres	-667 554
	-638 949

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	409 231	393 202
Övriga rörelseintäkter		0	14
Summa rörelseintäkter		409 231	393 216
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-333 625	-259 200
Övriga externa kostnader	4	-17 667	-33 732
Avskrivningar	5	-194 340	-194 340
Summa rörelsekostnader		-545 632	-487 272
Rörelseresultat		-136 401	-94 056
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 384	-115 489
Summa finansiella poster		-116 384	-115 489
Resultat efter finansiella poster		-252 785	-209 545
Årets resultat		-252 785	-209 545

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	30 056 273	30 250 613
Summa materiella anläggningstillgångar		30 056 273	30 250 613
Summa anläggningstillgångar		30 056 273	30 250 613
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		485	0
Övriga fordringar	6	39 271	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	25 555	12 874
Summa kortfristiga fordringar		65 311	12 874
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		37 000	179 114
Summa kassa och bank		37 000	179 114
Summa omsättningstillgångar		102 311	191 988
SUMMA TILLGÅNGAR		30 158 584	30 442 601

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 591 000	23 591 000
Fond för yttre underhåll		57 210	28 605
Summa bundet eget kapital		23 648 210	23 619 605
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-386 164	-148 014
Årets resultat		-252 785	-209 545
Summa fritt eget kapital		-638 949	-357 559
Summa eget kapital		23 009 261	23 262 046
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 035 276	7 091 050
Summa långfristiga skulder		7 035 276	7 091 050
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	28 312	0
Leverantörsskulder		9 024	42 248
Skatteskulder		0	7 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	76 711	39 570
Summa kortfristiga skulder		114 047	89 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 158 584	30 442 601

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	379 831	366 802
P-plats och garage	29 400	26 400
	409 231	393 202

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Gemensamhetsanläggning	19 031	2 575
Planerat underhåll	0	2 249
Fastighetsel	105 313	105 669
Uppvärmning	95 922	48 920
Vatten och avlopp	60 002	50 076
Avfallshantering	15 611	14 902
Försäkringskostnader	34 962	24 637
Förbrukningsinventarier	0	8 449
Förbrukningsmaterial	2 784	1 724
	333 625	259 201

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	0	7 687
Revisionsarvode	3 750	3 750
Ekonomisk förvaltning	19 734	19 500
Bankkostnader	750	1 110
Övriga poster	0	1 685
Fast.skatt/avgift ändrad tax	-7 687	0
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	1 120	0
	17 667	33 732

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	30 600 000	30 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 600 000	30 600 000
Ingående avskrivningar	-349 387	-155 047
Årets avskrivningar	-194 340	-194 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-543 727	-349 387
Utgående redovisat värde	30 056 273	30 250 613

Not 6 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto förvaltare	39 271	0
	39 271	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Medlem/föreningsavgift	3 930	0
Ekonomisk förening	5 094	4 875
Kvartal 4 avgift	600	0
Kvartal 4 avgift	10 485	0
Fastighetsföräkring	5 446	4 138
Gemensamhetsanläggning	0	3 862
	25 555	12 875

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank, 2857357541	1,38	2019-03-25	3 531 794	3 545 525
Swedbank, 2857357574	1,87	2021-03-25	3 531 794	3 545 525
Avgår kortfristig del			-28 312	0
			7 035 276	7 091 050

Av kortfristig del är 14 156 kr löpande amortering på lån 2857357574 och 14 156 kr löpande amortering på lån 2857357541.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	956	0
Fastighetsel	12 197	11 500
Fjärrvärme	30 718	0
Vatten- och avlopp	15 828	0
Förutbetalda avgifter och hyror	11 955	28 070
Gemensamhetsanläggning	5 057	0
	76 711	39 570

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	7 134 000	7 134 000
	7 134 000	7 134 000

Sigtuna 2019-

Anders Wikström

Gabriela Susoschi

Stina Engström

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Erik Jansson
Revisor