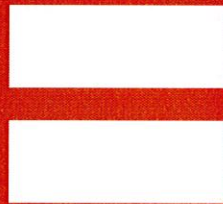


Årsredovisning 2019



Brf Ängsbacken 1:62

Org nr 769631-1047

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ängsbacken 1:62, med säte i Sigtuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-11.

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 fullvärdesförsäkrad 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 621 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre fond skall ske med 28 605 kr 2019.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma xxx haft följande sammansättning:

Ledamöter	Louise Axzell Gabriela Suhoschi Stina Höglund
-----------	---

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

Revisorer

Per Erik Jansson
Matfors Redovisningsbyrå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 15 (16) medlemmar. Under året har 3 (2) medlemmar tillträtt samt 4 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (2) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.



Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	440	409	393	329
Resultat efter finansiella poster	-313	-253	-210	-119
Soliditet (%)	75,3	76,3	76,4	76,6
Fastighetslån, kr/kvm	10 864	10 670	10 810	10 848
Årsavgifter, kr/kvm	621	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.

Årsavgifter, kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 591 000	57 210	-386 164	-252 785	23 009 261
Disposition av föregående års resultat:		28 605	-281 390	252 785	0
Årets resultat				-312 858	-312 858
Belopp vid årets utgång	23 591 000	85 815	-667 554	-312 858	22 696 403

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-667 554
årets förlust	-312 858
	-980 412

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	28 605
i ny räkning överföres	-1 009 017
	-980 412

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	439 551	409 231
Övriga rörelseintäkter	3	39 592	0
Summa rörelseintäkter		479 143	409 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-442 585	-333 625
Övriga externa kostnader	5	-39 712	-17 667
Avskrivningar		-194 340	-194 340
Summa rörelsekostnader		-676 637	-545 632
Rörelseresultat		-197 494	-136 401
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 364	-116 384
Summa finansiella poster		-115 364	-116 384
Resultat efter finansiella poster		-312 858	-252 785
Årets resultat		-312 858	-252 785

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	29 861 933	30 056 273
Summa materiella anläggningstillgångar		29 861 933	30 056 273
Summa anläggningstillgångar		29 861 933	30 056 273
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	485
Övriga fordringar	7	230 422	39 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	37 716	25 555
Summa kortfristiga fordringar		268 138	65 311
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		571	37 000
Summa kassa och bank		571	37 000
Summa omsättningstillgångar		268 709	102 311
SUMMA TILLGÅNGAR		30 130 642	30 158 584

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 591 000

23 591 000

Fond för yttre underhåll

85 815

57 210

Summa bundet eget kapital

23 676 815

23 648 210

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-667 554

-386 164

Årets resultat

-312 858

-252 785

Summa fritt eget kapital

-980 412

-638 949

Summa eget kapital

22 696 403

23 009 261

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

7 105 774

7 035 276

Summa långfristiga skulder

7 105 774

7 035 276

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

86 320

28 312

Leverantörsskulder

56 907

9 024

Skatteskulder

7 812

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

177 426

76 711

Summa kortfristiga skulder

328 465

114 047

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 130 642

30 158 584

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

	2019	2018
Årsavgifter	411 351	379 831
P-plats och garage	28 200	29 400
	439 551	409 231

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	39 592	0
	39 592	0

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Kostnader i samband med städdagar	499	0
Besiktningkostnader	3 308	0
Gemensamhetsanläggning	23 997	19 031
Reparationer	63 944	0
Fastighetsel	118 877	105 313
Uppvärmning	119 213	95 922
Vatten och avlopp	60 383	60 002
Avfallshantering	14 937	15 611
Försäkringskostnader	26 341	34 962
Förbrukningsinventarier	8 278	0
Förbrukningsmaterial	2 808	2 784
	442 585	333 625

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	3 750	3 750
Ekonomisk förvaltning	20 376	19 734
Bankkostnader	1 090	750
Övriga poster	1 576	0
Fast.skatt/avgift ändrad tax	0	-7 687
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	3 930	1 120
Upprättande av energidekl	8 990	0
	39 712	17 667

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 600 000	30 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 600 000	30 600 000
Ingående avskrivningar	-543 727	-349 387
Årets avskrivningar	-194 340	-194 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-738 067	-543 727
Utgående redovisat värde	29 861 933	30 056 273

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto förvaltare	222 610	39 271
Skattefodran	7 812	0
	230 422	39 271

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Medlem/föreningsavgift	4 000	3 930
Ekonomisk förening	6 563	5 094
Kvartal 4 avgift	0	600
Kvartal 4 avgift	0	10 485
Fastighetsförsäkring	6 268	5 446
Gemensamhetsanläggning	5 057	0
Vatten och avlopp	15 828	0
	37 716	25 555

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank, 2857357541	1,298	rörligt	3 475 205	3 531 794
Swedbank, 2857357574	1,870	2021-03-25	3 516 889	3 531 794
Swedbank, 2951793054	1,500	rörligt	200 000	0
Avgår kortfristig del			-86 320	-28 312
			7 105 774	7 035 276

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 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	1 457	956
Fastighetsel	13 852	12 197
Fjärrvärme	119 213	30 718
Vatten- och avlopp	0	15 828
Förutbetalda avgifter och hyror	42 904	11 955
Gemensamhetsanläggning	0	5 057
	177 426	76 711

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	7 134 000	7 134 000
	7 134 000	7 134 000

Sigtuna 2020-04-16

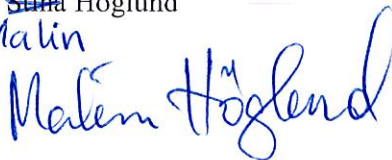
Louise Axzell

Gabriela Susoschi



~~Stina~~ Höglund

Malin



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-07



Per Erik Jansson
Revisor

Till Årsmötet i Brf Ängsbacken 1:62

Org.nr 769631-1047

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2019 i Bostadsrättsföreningen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen, disponerar resultatet i enlighet med förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 7 maj 2020



Per Erik Jansson

Revisor