

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ängsnäs Terrass

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2014 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Kai-Mikael Jää-Aro	Ordförande
Riitta Maria Kajlinger	Ledamot
Britt-Marie Karin Leijonhufvud	Ledamot
Annetté Ullrika Meyerson	Ledamot
Satu Susanna Toriseva	Ledamot
Eva Maria Lovisa Lindgren	Suppleant
Lars Ola Luckey	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Britt-Marie Karin Leijonhufvud, Eva Maria Lovisa Lindgren, Lars Ola Luckey och Annetté Ullrika Meyerson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Björn Törnskog

Ordinarie Extern

Törnskogs Revisionsbyrå AB

Valberedning

Lennart Hedlund
Josefin Svensk

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomaten 1	2012	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

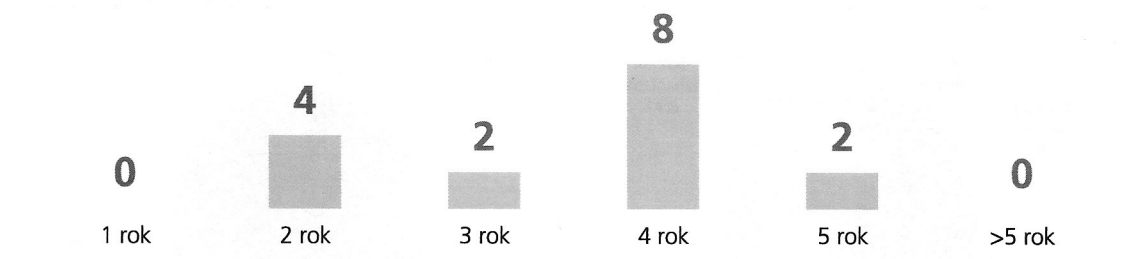
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 375 m², varav 1 375 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Renovering hissdrivning	2022
Rekonditionering takpapp	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

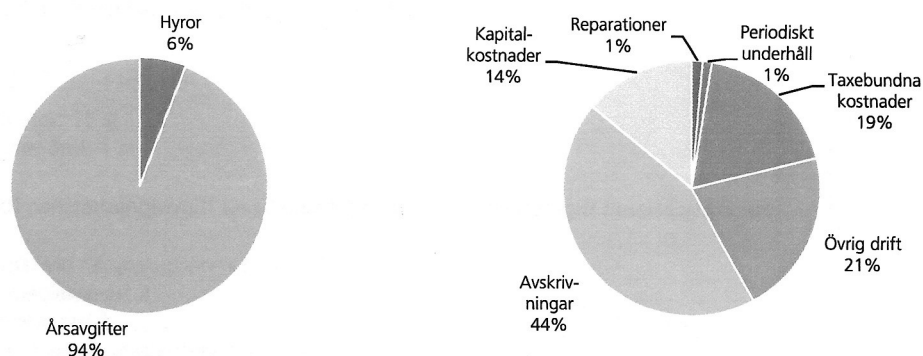
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	689 192	549 660
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 013 964	965 341
Finansiella intäkter	0	79
Ökning av kortfristiga skulder	0	41 930
	1 013 964	1 007 350
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	454 274	487 313
Finansiella kostnader	152 279	142 173
Minskning av långfristiga skulder	238 332	238 332
Minskning av kortfristiga skulder	654	0
	845 539	867 818
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	857 617	689 192
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	168 425	139 532

*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 1 377 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

Styrelsens ledamöter turas om att varannan vecka kontrollera att föreningens fastigheter och tekniska utrustning är i gott skick och initiera åtgärder vid behov.

Föreningens medlemmar har gemensamt deltagit vid städdagar under vår och höst och genomfört enklare underhåll.

Styrelseledamöter har deltagit vid Fastighetsmässan och Bostadsrättsmässan.

En gammal vattenskada i 12:an har undersökts och reparation av ovanliggande vägg och altangolv genomförts.

Styrelsen utreder lämpligt sätt att kunna minska de vattenpölar som ansamlas på parkeringsplatsen.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt byte och inspektion av ventilationsfilter har genomförts.

En förstudie av justering av lägenhetsradiatorerna har genomförts men styrelsen kom fram till att de potentiella vinsterna var för små för att motivera investeringen. I samband med detta sändes en enkät till medlemmarna om upplevd temperatur i deras lägenheter.

Styrelsen har inlett utredningar om dels montering av solfilm på lägenhetsfönster, dels förstärkt inbrottskydd på altandörrarna; detta har sedan hanterats vidare av de boende.

Styrelsen har tagit in en utredning från Stockholm Vatten på kallvattentemperaturen i lägenheterna. SV:s representant uppger att de uppmätta temperaturerna ligger inom tillåtna ramar.

Preventiv renspolning av alla avloppsstammar har genomförts.

Föreningen har deltagit i Grannsamverkan.

Föreningens medlemmar har röstat fram delegater till Bostadsrätternas fullmäktige.

Pontus och Rebecka Wellén har övertagit lägenhet 12-1003.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	691	655	655	651
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 520	9 693	9 867	9 972
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	19	23
Värmekostnad/m ² totalyta	80	83	78	69
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	24	20	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	103	154	182
Soliditet (%)	77	77	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-69	-141	-175	-224
Nettoomsättning (tkr)	1 014	965	972	968

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 375 m² bostäder.

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	45 620 000	0	0	45 620 000
Fond för yttre underhåll	275 942	0	100 000	175 942
S:a bundet eget kapital	45 895 942	0	100 000	45 795 942
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 357 526	0	-240 809	-1 116 716
Årets resultat	-69 333	-69 333	140 809	-140 809
S:a ansamlad förlust	-1 426 859	-69 333	-100 000	-1 257 526
S:a eget kapital	44 469 083	-69 333	0	44 538 416

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-69 333
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 357 525
summa balanserat resultat	-1 426 858

Styrelsen föreslår följande disposition:
reservering till fond för yttre underhåll
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

-100 000
12 286
-1 514 572

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 013 964	965 341
Summa rörelseintäkter		1 013 964	965 341
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-381 284	-365 597
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 333	-91 818
Personalkostnader	Not 5	-657	-29 898
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-476 744	-476 744
Summa rörelsekostnader		-931 018	-964 057
RÖRELSERESULTAT		82 946	1 284
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 279	-142 173
Summa finansiella poster		-152 279	-142 094
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-69 333	-140 809
ÅRETS RESULTAT		-69 333	-140 809

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	56 881 558	57 358 301
Summa materiella anläggningstillgångar	56 881 558	57 358 301
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 881 558	57 358 301
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	857 617	689 192
Summa kortfristiga fordringar	857 617	689 192
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	857 617	689 192
SUMMA TILLGÅNGAR	57 739 174	58 047 493

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 620 000	45 620 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	275 942	175 942
Summa bundet eget kapital		45 895 942	45 795 942
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 357 526	-1 116 716
Årets resultat		-69 333	-140 809
Summa fritt eget kapital		-1 426 859	-1 257 526
SUMMA EGET KAPITAL		44 469 083	44 538 416
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	12 851 837	12 921 837
Summa långfristiga skulder		12 851 837	12 921 837
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	238 332	406 664
Leverantörsskulder		15 657	27 351
Skatteskulder		21 392	21 392
Övriga skulder		2 300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	140 573	131 833
Summa kortfristiga skulder		418 254	587 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 739 174	58 047 493

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	17 år	17 år
Elanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	949 474	899 982
Hyror garage/parkering	58 914	58 898
Kabel-TV intäkter	5 568	5 568
Överlåtelse/pantsättning	0	896
Öresutjämning	8	-2
	1 013 964	965 341

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	33 250	33 252
	Fastighetskötsel gård beställning	9 426	0
	Snöröjning/sandning	12 438	12 675
	Städning entreprenad	27 246	26 892
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 080	0
	Hissbesiktning	2 649	2 566
	Myndighetstillsyn	1 814	1 710
	Gemensamma utrymmen	0	100
	Gård	0	1 349
	Serviceavtal	15 875	20 770
	Förbrukningsmateriel	133	2 004
		126 911	101 318
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 155	0
	Lås	0	641
	Hiss	1 364	0
	Fönster	0	900
	Mark/gård/utemiljö	8 093	0
		14 612	1 541
	Periodiskt underhåll		
	VVS	12 286	0
		12 286	0
	Taxebundna kostnader		
	El	27 772	26 016
	Värme	109 460	113 560
	Vatten	24 430	33 188
	Sophämtning/renhållning	40 311	45 056
		201 973	217 820
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 934	17 959
	Kabel-TV	5 568	5 568
		25 502	23 527
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	21 392
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	381 284	365 597

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	21 875	21 563
	Föreningskostnader	8 649	2 890
	Styrelseomkostnader	0	6 831
	Fritids- och trivselkostnader	575	2 355
	Studieverksamhet	0	580
	Förvaltningsarvode	0	39 858
	Administration	5 672	10 312
	Konsultarvode	30 620	2 894
	Tidningar facklitteratur	753	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	4 110
		72 333	91 818

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	500	22 750
	Sociala kostnader	157	7 148
		657	29 898

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	466 294	466 294
	Förbättringar	6 085	6 085
	Markanläggning	4 365	4 365
		476 744	476 744

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 753 597	59 753 597
	Utgående anskaffningsvärde	59 753 597	59 753 597
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 395 296	-1 918 552
	Årets avskrivningar enligt plan	-476 744	-476 744
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 872 039	-2 395 296
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 881 558	57 358 301
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 990 612	12 990 612
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	18 400 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	5 400 000
		27 600 000	23 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 600 000	23 800 000
		27 600 000	23 800 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Klientmedel hos SBC	811 663	689 192
		811 663	689 192

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	175 942	130 505
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	100 000	71 400
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-25 963
	Vid årets slut	275 942	175 942

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,080 %	4 217 670	4 292 670
	Handelsbanken	1,320 %	4 392 498	4 462 498
	Handelsbanken	1,060 %	4 480 001	4 573 333
	Summa skulder till kreditinstitut		13 090 169	13 328 501
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-238 332	-406 664
			12 851 837	12 921 837

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 898 509 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	23 250	22 750
	Sociala avgifter	7 305	7 148
	Ränta	25 170	30 533
	Avgifter och hyror	84 848	71 402
		140 573	131 833

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--------------------------------------

David Zetterman och Cecilia Önnberg har övertagit lgh 14-1103.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 21 / 2 2020



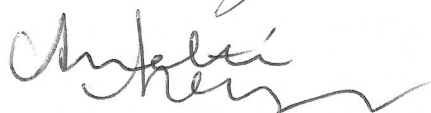
Kai-Mikael Jää-Aro
Ordförande



Riitta Maria Kajlinger
Ledamot



Britt-Marie Karin Leijonhufvud
Ledamot



Annetté Ullrika Meyerson
Ledamot



Satu Susanna Toriseva
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 3 2020



Björn Törnskog
Godkänd revisor