

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ängsnäs Terrass

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Björn Törnskog	Ordinarie Extern	Törnskogs Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	----------------------------

Valberedning

Lennart Hedlund	Sammanställande
Josefin Svensk	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

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

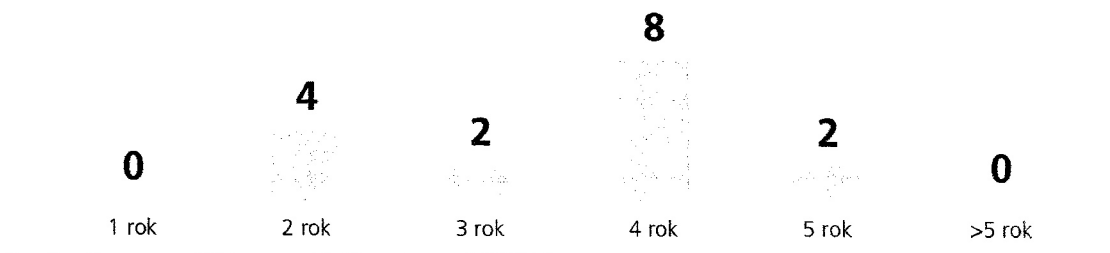
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

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 2020.

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
Extrem Bygg AB	Snöröjning
Erikas Tak & Bygg AB	Takskottning
Kone	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme och service av undercentral
SRV	Sophämtning
Sköna Gröna Äventyr	Trädgårdsskötsel
Söder om Söder Städ & Fönsterputs	Trappstädning
Telia Sverige	Fastighetsnät

Föreningens ekonomi

Föreningen har skaffat ett separat konto för den yttre fonden.

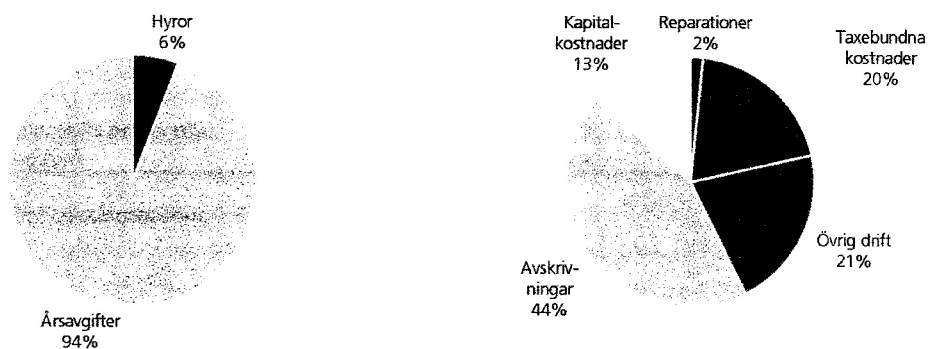
Ett av föreningens lån har omförhandlats under året.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	857 617	689 192
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 014 881	1 013 964
	1 014 881	1 013 964
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	465 965	454 274
Finansiella kostnader	148 536	152 279
Minskning av långfristiga skulder	238 332	238 332
Minskning av kortfristiga skulder	8 892	654
	861 725	845 539
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 010 773	857 617
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	153 156	168 425

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

celle
1/2

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 genomfört gemensam vår- och höststädning, varvid bl.a. husgrunderna fyllts på med nytt grus och komposttunnor ställts upp bakom sophuset.

Styrelsen har tagit upp offerter för åtgärder av vattenpölar på parkeringsplatsen.

Föreningen har satt upp en lampa med rörelsedetektor utanför cykelförrådet.

Tre lägenheter har till slut fått ej fungerande golvärme åtgärdat.

Föreningen deltar i Grannsamverkan.

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	691	691	655	655
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 347	9 520	9 693	9 867
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	80	80	83	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	18	24	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	108	111	103	154
Soliditet (%)	77	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-76	-69	-141	-175
Nettoomsättning (tkr)	1 015	1 014	965	972

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	446 456	82 800	87 714	275 942
S:a bundet eget kapital	46 066 456	82 800	87 714	45 895 942
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 597 373	-82 800	-157 047	-1 357 526
Årets resultat	-76 363	-76 363	69 333	-69 333
S:a ansamlad förlust	-1 673 736	-159 163	-87 714	-1 426 859
S:a eget kapital	44 392 720	-76 363	0	44 469 083

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-76 363
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 514 572
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-82 800
summa balanserat resultat	-1 673 735

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 673 735
----------------------------------	-------------------

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

cd/v
14R

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 014 881	1 013 964
Summa rörelseintäkter		1 014 881	1 013 964
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-349 387	-381 284
Övriga externa kostnader	Not 4	-116 578	-72 333
Personalkostnader	Not 5	0	-657
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-476 744	-476 744
Summa rörelsekostnader		-942 708	-931 018
RÖRELSERESULTAT		72 173	82 946
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 536	-152 279
Summa finansiella poster		-148 536	-152 279
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-76 363	-69 333
ÅRETS RESULTAT		-76 363	-69 333

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7,11	
	56 404 814	56 881 558
Summa materiella anläggningstillgångar	56 404 814	56 881 558
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 404 814	56 881 558
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	
	771 373	857 617
Summa kortfristiga fordringar	771 373	857 617
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		
	239 400	0
Summa kassa och bank	239 400	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 010 773	857 617
SUMMA TILLGÅNGAR	57 415 587	57 739 174

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 620 000	45 620 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	446 456	275 942
Summa bundet eget kapital		46 066 456	45 895 942
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 597 373	-1 357 526
Årets resultat		-76 363	-69 333
Summa fritt eget kapital		-1 673 736	-1 426 859
SUMMA EGET KAPITAL		44 392 720	44 469 083
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	8 545 835	12 851 837
Summa långfristiga skulder		8 545 835	12 851 837
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	4 306 002	238 332
Leverantörsskulder		6 132	17 957
Skatteskulder		21 392	21 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	143 506	140 573
Summa kortfristiga skulder		4 477 032	418 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 415 587	57 739 174

Handwritten signature/initials

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	17 år	17 år
Elanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter	949 474	949 474
Hyror garage/parkering	59 824	58 914
Kabel-TV intäkter	5 568	5 568
Öresutjämning	15	8
	1 014 881	1 013 964

cdll
1/4

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	33 252	33 250
	Fastighetskötsel gård beställning	0	9 426
	Snöröjning/sandning	0	12 438
	Städning entreprenad	27 600	27 246
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	24 080
	Hissbesiktning	2 718	2 649
	Myndighetstillsyn	1 863	1 814
	Gård	3 139	0
	Serviceavtal	16 457	15 875
	Förbrukningsmateriel	551	133
		85 580	126 911
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 155
	Värmeanläggning/undercentral	8 710	0
	Elinstallationer	4 999	0
	Hiss	0	1 364
	Mark/gård/utemiljö	4 295	8 093
		18 004	14 612
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	12 286
		0	12 286
	Taxebundna kostnader		
	El	28 625	27 772
	Värme	109 406	109 460
	Vatten	34 848	24 430
	Sophämtning/renhållning	44 730	40 311
		217 609	201 973
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 027	19 934
	Kabel-TV	6 167	5 568
		28 194	25 502
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	349 387	381 284

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	21 875
	Föreningskostnader	628	8 649
	Fritids- och trivselkostnader	0	575
	Förvaltningsarvode	83 023	0
	Administration	2 761	5 672
	Konsultarvode	3 386	30 620
	Tidningar facklitteratur	0	753
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 280	4 190
		116 578	72 333

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	500
	Sociala kostnader	0	157
		0	657

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	466 294	466 294
	Förbättringar	6 085	6 085
	Markanläggning	4 365	4 365
		476 744	476 744

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-2 872 039	-2 395 296
	Årets avskrivningar enligt plan	-476 744	-476 744
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 348 783	-2 872 039
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 404 814	56 881 558
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 990 612	12 990 612
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
		27 600 000	27 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 600 000	27 600 000
		27 600 000	27 600 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	771 373	857 617
		771 373	857 617

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	275 942	175 942
	Reservering enligt stadgar	82 800	0
	Reservering enligt stämmobeslut	100 000	100 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-12 286	0
	Vid årets slut	446 456	275 942

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	0,970 %	4 386 669	4 480 001	2024-09-30
	Handelsbanken	1,320 %	4 322 498	4 392 498	2023-09-30
	Handelsbanken	1,080 %	4 142 670	4 217 670	2021-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		12 851 837	13 090 169	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 306 002	-238 332	
			8 545 835	12 851 837	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 660 177 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	23 250	23 250
	Sociala avgifter	7 305	7 305
	Ränta	27 604	25 170
	Avgifter och hyror	85 347	84 848
		143 506	140 573

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Arbetet med att torr lägga parkeringen fortsätter.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 24 / 3 2021



Kai-Mikael Jää-Aro
Ordförande



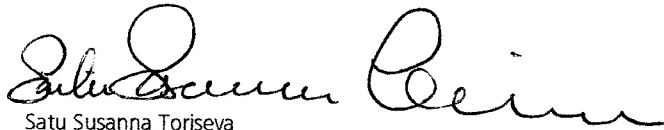
Riitta Maria Kajlinder
Ledamot



Britt-Marie Karin Leijonhufvud
Ledamot



Annetté Ullrika Meyerson
Ledamot



Satu Susanna Toriseva
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2021



Björn Törnskog
Godkänd revisor