

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ängsnäs Terrass

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Kai-Mikael Jää-Aro	Ledamot
Riitta Maria Kajliger	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:

Kai-Mikael Jää-Aro, Riitta Maria Kajliger, Eva Maria Lovisa Lindgren, Lars Ola Luckey och Satu Susanna Toriseva.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Björn Törnskog

Ordinarie Extern

Törnskogs Revisionsbyrå AB

Valberedning

Karl-Erik Andersson
Gun Hellberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-02. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

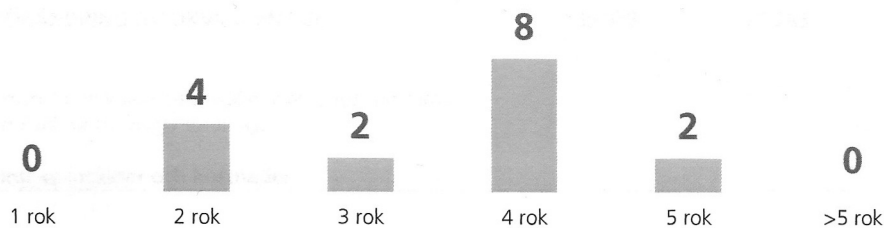
Värdeåret är 2012.

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 2018.

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

Övrig information

Föreningen har uppdaterat sina stadgar i enlighet med Bostadsrätternas mönsterstadgar så att de nu följer aktuell lagstiftning.

Föreningens ekonomi

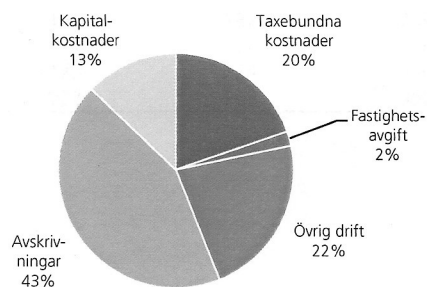
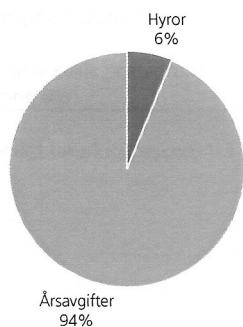
Styrelsen beslöt att höja månadsavgifterna från 2019 för att ta höjd för kommande renoveringar och räntehöjningar. Föreningens avgifter har inte höjts sedan den bildades och avgifterna ligger lågt jämfört med jämgamla föreningar i kommunen.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 5,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	549 660	473 374
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	965 341	971 992
Finansiella intäkter	79	90
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 181
Ökning av kortfristiga skulder	41 930	0
	1 007 350	977 263
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	487 313	461 696
Finansiella kostnader	142 173	211 322
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	60 847
Minskning av långfristiga skulder	238 332	145 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	22 111
	867 818	900 977
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	689 192	549 660
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	139 532	76 286

*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 1 337 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.

14

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tagit över fastighetsförvaltningen från SBC och sköter nu kontrollerna av föreningens fastigheter själva.

Föreningen har genomfört två städdagar vår resp höst och genomfört lättare underhåll.

Föreningen har köpt de källsorteringskärl som finns i sophuset.

Styrelsen har besökt Bomässan 2018-10-13 och deltagit i seminarier där.

Styrelsemedlemmar har deltagit i brandskyddsutbildning.

Föreningens webbsida <http://angsnas-terrass.bostadsratterna.se/> har uppdaterats under året.

Lägenhet 12-1103 har överlåtits till Åsa Back.

Styrelsen har genomfört flera undersökningar av möjligheter till förbättringar av föreningens fastigheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	655	655	655	655
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 693	9 867	9 972	10 060
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	23	19
Värmekostnad/m ² totalyta	83	78	69	67
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	20	24	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	154	182	239
Soliditet (%)	77	77	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-141	-175	-224	-250
Nettoomsättning (tkr)	965	972	968	982

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	175 942	0	45 437	130 505
S:a bundet eget kapital	45 795 942	0	45 437	45 750 505
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 116 716	0	-220 582	-896 134
Årets resultat	-140 809	-140 809	175 145	-175 145
S:a ansamlad förlust	-1 257 526	-140 809	-45 437	-1 071 279
S:a eget kapital	44 538 416	-140 809	0	44 679 226

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-140 809
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 116 716
summa balanserat resultat	-1 257 525

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

-100 000
-1 357 525

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	965 341	971 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	361
Summa rörelseintäkter		965 341	971 992
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-365 597	-339 513
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 818	-122 183
Personalkostnader	Not 6	-29 898	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-476 744	-474 208
Summa rörelsekostnader		-964 057	-935 905
RÖRELSERESULTAT		1 284	36 087
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 173	-211 322
Summa finansiella poster		-142 094	-211 232
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-140 809	-175 145
ÅRETS RESULTAT		-140 809	-175 145

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	57 358 301	57 835 045
Summa materiella anläggningstillgångar	57 358 301	57 835 045
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	57 358 301	57 835 045
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	689 192	549 660
Summa kortfristiga fordringar	689 192	549 660
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	689 192	549 660
SUMMA TILLGÅNGAR	58 047 493	58 384 705

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 620 000	45 620 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	175 942	130 505
Summa bundet eget kapital		45 795 942	45 750 505
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 116 716	-896 134
Årets resultat		-140 809	-175 145
Summa fritt eget kapital		-1 257 526	-1 071 279
SUMMA EGET KAPITAL		44 538 416	44 679 226
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 921 837	13 160 169
Summa långfristiga skulder		12 921 837	13 160 169
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	406 664	406 664
Leverantörsskulder		27 351	26 386
Skatteskulder		21 392	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	131 833	112 260
Summa kortfristiga skulder		587 240	545 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 047 493	58 384 705

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	17 år	17 år
Elanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	899 982	899 974
Hyror garage/parkering	58 898	61 826
Kabel-TV intäkter	5 568	5 568
Överlåtelse/pantsättning	896	4 244
Öresutjämning	-2	20
	965 341	971 631

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Övriga intäkter	0	361
	0	361

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	5 328
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	33 252	34 447
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	15 631
	Snöröjning/sandning	12 675	3 688
	Städning entreprenad	26 892	26 177
	Hissbesiktning	2 566	2 559
	Myndighetstillsyn	1 710	1 710
	Gemensamma utrymmen	100	438
	Garage	0	1 250
	Gård	1 349	858
	Serviceavtal	20 770	0
	Förbrukningsmateriel	2 004	3 158
		101 318	95 244
	Reparationer		
	Lås	641	458
	Fönster	900	0
		1 541	458
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	12 213
	Värmeanläggning	0	13 750
		0	25 963
	Taxebundna kostnader		
	El	26 016	26 309
	Värme	113 560	107 228
	Vatten	33 188	27 891
	Sophämtning/renhållning	45 056	29 188
		217 820	190 616
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 959	21 507
	Kabel-TV	5 568	5 725
		23 527	27 232
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 392	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	365 597	339 513

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 563	23 375
	Föreningskostnader	2 890	2 133
	Styrelseomkostnader	6 831	5 855
	Fritids- och trivselkostnader	2 355	2 232
	Studieverksamhet	580	1 869
	Förvaltningsarvode	39 858	49 671
	Förvaltningsarvoden övriga	0	12 923
	Administration	10 312	7 765
	Korttidsinventarier	0	6 861
	Konsultarvode	2 894	9 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 110	0
		91 818	122 183

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 750	0
	Sociala kostnader	7 148	0
		29 898	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	466 294	466 294
	Förbättringar	6 085	3 549
	Markanläggning	4 365	4 365
		476 744	474 208

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 753 597	59 692 750
	Nyanskaffningar	0	60 847
	Utgående anskaffningsvärde	59 753 597	59 753 597
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 918 552	-1 444 344
	Årets avskrivningar enligt plan	-476 744	-474 208
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 395 296	-1 918 552
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 358 301	57 835 045
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 990 612	12 990 612
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 400 000	18 400 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
		23 800 000	23 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 800 000	23 800 000
		23 800 000	23 800 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Klientmedel hos SBC	689 192	549 660
		689 192	549 660

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	130 505	96 105
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	71 400	34 400
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-25 963	0
	Vid årets slut	175 942	130 505

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	1,080 %	4 292 670	4 367 670
	Handelsbanken	1,320 %	4 462 498	4 532 498
	Handelsbanken	1,060 %	4 573 333	4 666 665
	Summa skulder till kreditinstitut		13 328 501	13 566 833
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-406 664	-406 664
			12 921 837	13 160 169

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 295 181 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	22 750	0
	Sociala avgifter	7 148	0
	Ränta	30 533	27 330
	Avgifter och hyror	71 402	84 930
		131 833	112 260

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Lägenhet 12-1003 har överlåtits till Pontus och Rebecka Wellén under 2019.

Ka

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 30/3 2019



Kai-Mikael Jää-Aro
Ledamot



Riitta Maria Kajlinger
Ledamot



Britt-Marie Karin Leijonhufvud
Ledamot

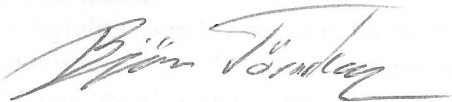


Anneté Ullrika Meyerson
Ledamot



Satu Susanna Toriseva
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2019



Björn Törnskog
Godkänd revisor