

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ängsmarken i Upplands Väsby

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

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

Styrelsen

Kenneth Mikael Alexander Ullenius	Vice ordförande
Karl Marcus Erlander	Ledamot
Filip Karl Adam Tellebo	Ledamot

Michail Musatov	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brunnby 1:371 - 1:380	2016	Upplands Väsby

Fullvärdesförsäkring finns via Dina försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 10 småhus.

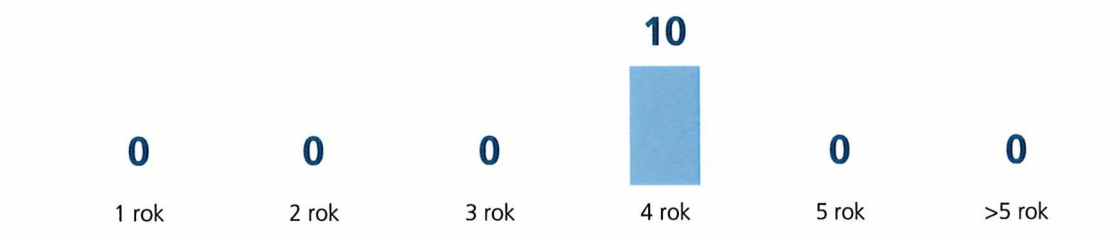
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 200 m², varav 1 200 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk Förvaltning

Österåkers Bostadsrättsförvaltning

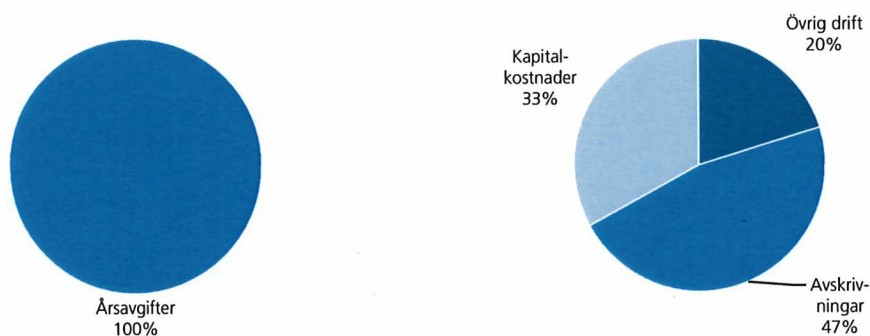
Föreningens ekonomi

Ett av föreningens tre lån är omförhandlat i december till en fast ränta om 1,01% och löper i tre år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	330 787	264 912
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	599 620	641 553
Finansiella intäkter	0	55
Ökning av kortfristiga skulder	11 889	0
	611 509	641 608
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	107 324	75 466
Finansiella kostnader	174 453	183 038
Minskning av långfristiga skulder	316 740	316 740
Minskning av kortfristiga skulder	0	489
	598 517	575 733
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	343 779	330 787
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	12 992	65 875

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	500	491	491	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 835	13 099	13 363	13 500
Kapitalkostnader/m ² totalyta	145	153	157	0
Soliditet (%)	70	69	69	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	71	136	98	0
Nettoomsättning (tkr)	600	592	595	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 200 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	35 030 000	0	0	35 030 000
Fond för yttre underhåll	262 000	57 000	0	205 000
S:a bundet eget kapital	35 292 000	57 000	0	35 235 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	12 624	-57 000	136 415	-66 791
Årets resultat	70 920	70 920	-136 415	136 415
S:a fritt eget kapital	83 544	13 920	0	69 624
S:a eget kapital	35 375 544	70 920	0	35 304 624

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	70 920
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	69 624
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 000
summa balanserat resultat	83 544

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	83 544
----------------------------------	---------------

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	599 620	591 553
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	50 000
Summa rörelseintäkter		599 620	641 553
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-62 081	-30 286
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 243	-45 180
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-246 923	-246 689
Summa rörelsekostnader		-354 247	-322 155
RÖRELSERESULTAT		245 373	319 398
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 453	-183 038
Summa finansiella poster		-174 453	-182 983
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		70 920	136 415
ÅRETS RESULTAT		70 920	136 415

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	50 490 026	50 736 949
Summa materiella anläggningstillgångar	50 490 026	50 736 949
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	50 490 026	50 736 949
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	278 803	0
Summa kortfristiga fordringar	278 803	0
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	64 976	330 787
Summa kassa och bank	64 976	330 787
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	343 779	330 787
SUMMA TILLGÅNGAR	50 833 805	51 067 736

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 030 000	35 030 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	262 000	205 000
Summa bundet eget kapital		35 292 000	35 235 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 624	-66 791
Årets resultat		70 920	136 415
Summa fritt eget kapital		83 544	69 624
SUMMA EGET KAPITAL		35 375 544	35 304 624
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 084 980	9 681 160
Summa långfristiga skulder		15 084 980	9 681 160
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	316 740	6 037 300
Leverantörsskulder		700	5 348
Övriga skulder		5 955	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	49 886	39 304
Summa kortfristiga skulder		373 281	6 081 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 833 805	51 067 736

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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	599 620	589 576
Överlåtelse/pantsättning	0	2 016
Öresutjämning	0	-39
	599 620	591 553

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	50 000
	0	50 000

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	44 000	0
Gård	766	7 920
Förbrukningsmateriel	0	5 980
	44 766	13 900
Övriga driftkostnader		
Försäkring	17 315	16 386
	17 315	16 386
TOTALT DRIFTKOSTNADER	62 081	30 286

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	12 725
	Föreningskostnader	1 406	0
	Förvaltningsarvode	23 313	24 357
	Förvaltningsarvoden övriga	2 188	5 348
	Administration	2 328	2 750
	Korttidsinventarier	2 395	0
		45 243	45 180
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	246 923	246 689
		246 923	246 689
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 230 000	51 230 000
	Utgående anskaffningsvärde	51 230 000	51 230 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-493 051	-246 362
	Årets avskrivningar enligt plan	-246 923	-246 689
	Utgående avskrivning enligt plan	-739 974	-493 051
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 490 026	50 736 949
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 600 000	21 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 876 000	23 876 000
	Taxeringsvärde mark	11 816 000	11 816 000
		35 692 000	35 692 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 692 000	35 692 000
		35 692 000	35 692 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Klientmedel hos SBC	278 803	0
		278 803	0

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	205 000	149 000
	Reservering enligt stadgar	57 000	56 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	262 000	205 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,090 %	4 962 260	4 962 260	2021-12-30
	Handelsbanken	1,090 %	5 378 100	5 378 100	2021-12-30
	Handelsbanken	1,010 %	5 061 360	5 378 100	2022-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		15 401 720	15 718 460	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-316 740	-6 037 300	
			15 084 980	9 681 160	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 818 020 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 200 000	16 200 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Avgifter och hyror	49 886	39 304
		49 886	39 304

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

UPPLANDS VÄSBY den 26 / 3 2020



Kenneth Mikael Alexander Ullenius
Vice ordförande

Karl Marcus Erlander
Ledamot



Filip Karl Adam Tellebo
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängsmarken i Upplands Väsby, org. nr 769631-8653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängsmarken i Upplands Väsby för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ängsmarken i Upplands Väsby för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

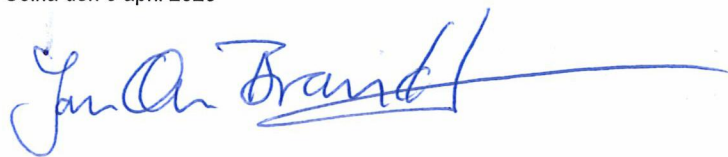
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 9 april 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor