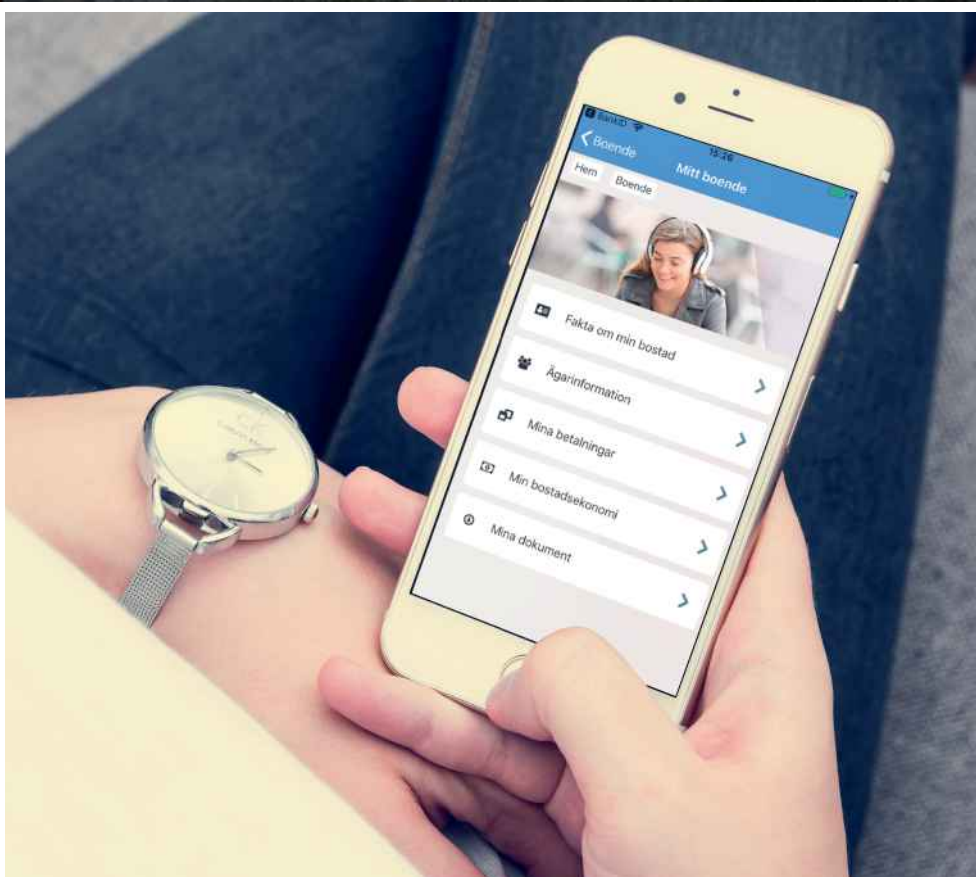
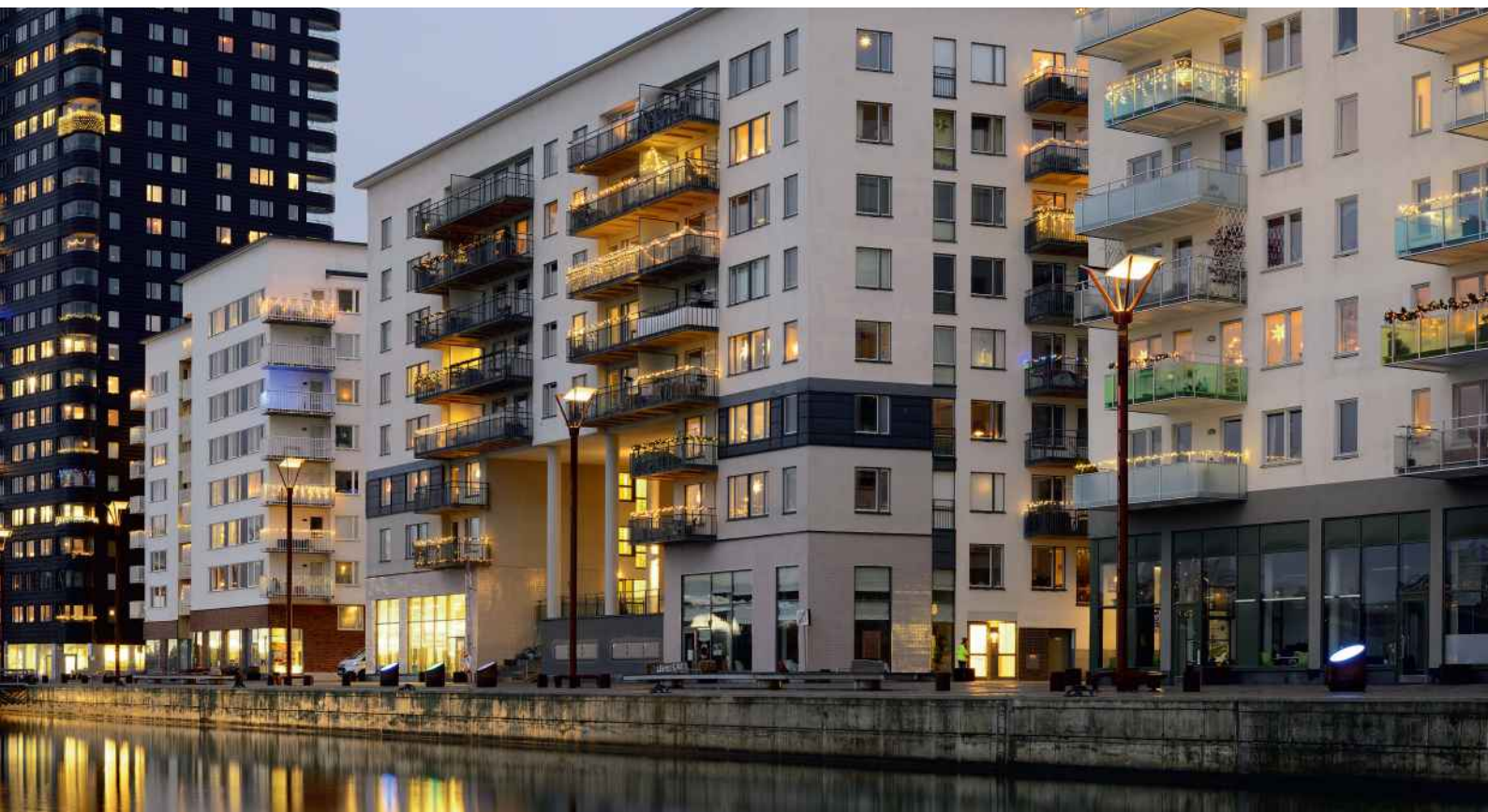




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ängsnäs Trädgårdar 1

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 2020 och 2050.
- 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 bostäder och i förekommande lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-21 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

Louise Ylva Vicktoria Buchmann	Ledamot
Dan Andreas Christoffer Dahlgren	Ledamot
Tobias David Fält	Ledamot
Björn Alexander Johnsson	Ledamot
Stefan Tobias Norgren	Ledamot
Emelie S M Sunnliden Ceder	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ola Trane	Ordinarie Extern	BoRevision
Pontus Stormsköld	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Oscar Norlander	Sammankallande
Magnus Svensson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svartroten 1	2014	Huddinge
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Insurance Design.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 47 småhus.

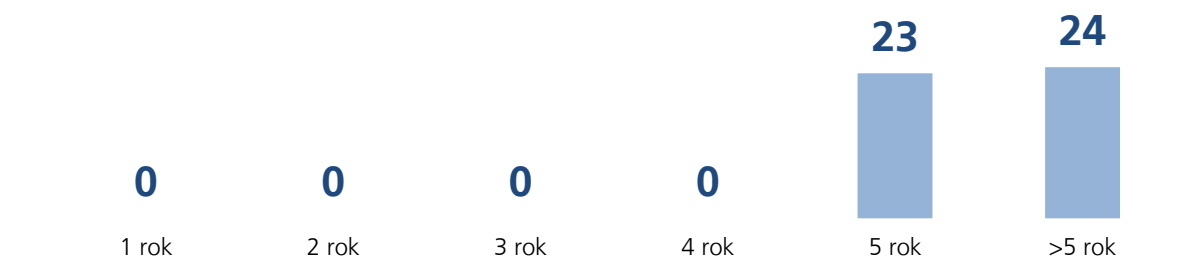
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 478 m², varav 5 478 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandsäkerhetsbesiktning (ev)	2020	Enligt UHP
OVK-besiktning	2020	Enligt UHP
Gräsytor kompletteringssådd 10 % av bruttoyta	2022	Enligt UHP
Stenmjölsytor omläggning maskinläggning gångar + parkeringsytor	2024	Enligt UHP
Sockel betong 2 ggr strykning	2024	Enligt UHP
Träpanel, byte 5 % av ytan (hus+förråd)	2024	Enligt UHP
Elskåp 2 ggr strykning (skåp för fjärrvärme)	2024	Enligt UHP

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Vatten	Stockholm vatten
Sommarunderhåll av föreningens mark - avtal uppsagt till den 191231	Christer Segerström AB
El	Vattenfall Kundservice AB
Kabel-TV/Bredband - boende har sedan 2019 möjlighet att välja annan leverantör	TeliaSonera Sverige AB
Fastighetsförvaltning (3 olika avtal)	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjur	Anticimex
Underhållsplan online	HSB

Föreningens ekonomi

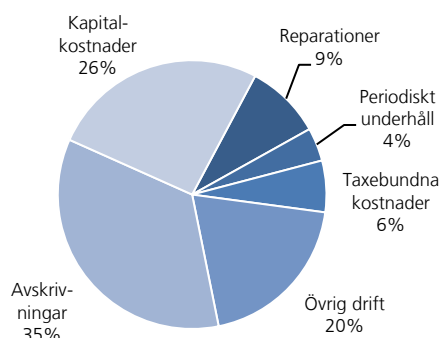
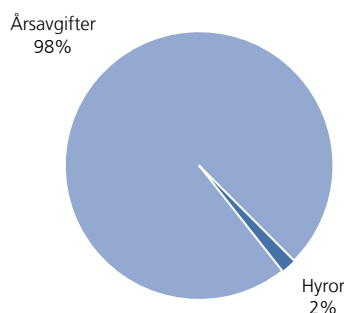
Två av föreningens lån hos Handelsbanken flyttades över till SEB per den 1 juli 2019. Det ena lånet är bundet på två år och det andra är rörligt. I och med överflytten till SEB sänktes räntan. Sänkningen av räntekostnaden har använts till att utöka amorteringen vilket, för dessa två lån, inneburit en amortering om 250 000 kr per lån och år jämfört med tidigare 75 000 kr per lån och år.

Styrelsen avser att föreslå ökat styrelsearvode till två prisbasbelopp.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 592 452	1 711 042
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 517 569	2 523 259
Finansiella intäkter	21	19
Minskning kortfristiga fordringar	998 808	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 028 552
	3 516 398	3 551 830
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 172 871	609 853
Finansiella kostnader	782 929	910 445
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 000 123
Minskning av långfristiga skulder	1 400 000	150 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 114 227	0
	4 470 027	2 670 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 638 823	2 592 452
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-953 629	881 410

*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.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har tecknat avtal med HSB fr.o.m. den 1 januari 2019 avseende upprättande av underhållsplan online (30 år).

- Åtgärdsarbete av byggfel vid hängsling av avlopp under/i bottenplatta har påbörjats. Dialog förs med Åke Sundvall och Mecon Bygg som ansvarar för åtgärderna. Arbetena återupptas i mars 2020.

- Föreningen har sagt upp avtal med Christer Segerström avseende sommarunderhåll av föreningens mark till den 31 december 2019. Ny entreprenör ses över under våren 2020.

- Öppet fiber via Telia.

- Två av föreningens lån har flyttats till SEB (från SHB) fr.o.m. den 1 juli 2019. Räntan har sänkts och amorteringen ökats.

- Pågående uppsamlingsarbete avseende felanmälningar som inte åtgärdats i förhållande till besiktningsprotokoll från tvåårsbesiktningen

- Garantitid för byggentreprenaden/fastigheterna löpte ut 19-11-14

- Föreningen deltar sedan mitten av 2019 i Polisens arbete med grannsamverkan.

- Energideklaration är utförd för föreningens samtliga fastigheter i januari 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	451	451	441	443
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 581	10 837	10 864	10 891
Elkostnad/m ² totalyta	7	6	6	5
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	28	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	143	166	206	222
Soliditet (%)	69	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-485	-43	-413	-452
Nettoomsättning (tkr)	2 518	2 521	2 477	2 485

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 478 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	131 515 000	0	0	131 515 000
Fond för yttre underhåll	560 200	423 000	0	137 200
S:a bundet eget kapital	132 075 200	423 000	0	131 652 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 938 723	-423 000	-43 471	-1 472 252
Årets resultat	-484 662	-484 662	43 471	-43 471
S:a ansamlad förlust	-2 423 386	-907 662	0	-1 515 723
S:a eget kapital	129 651 814	-484 662	0	130 136 477

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-484 662
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 515 722
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-423 000</u>
summa balanserat resultat	-2 423 384

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>118 375</u>
-2 305 009

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 517 509	2 521 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	2 199
Summa rörelseintäkter		2 517 569	2 523 259

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-828 922	-386 164
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 153	-162 975
Personalkostnader	Not 6	-60 797	-60 714
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 046 452	-1 046 452
Summa rörelsekostnader		-2 219 323	-1 656 305

RÖRELSERESULTAT

298 245 **866 954**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-782 929	-910 445
Summa finansiella poster		-782 908	-910 426

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-484 662 **-43 471**

ÅRETS RESULTAT

-484 662 **-43 471**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	186 282 740	187 329 192
Summa materiella anläggningstillgångar	186 282 740	187 329 192
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	186 282 740	187 329 192
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	183
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 614 733	3 564 538
Summa kortfristiga fordringar	1 614 733	3 564 721
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	25 506	27 955
Summa kassa och bank	25 506	27 955
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 640 239	3 592 676
SUMMA TILLGÅNGAR	187 922 979	190 921 868

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 515 000	131 515 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	560 200	137 200
Summa bundet eget kapital		132 075 200	131 652 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 938 723	-1 472 252
Årets resultat		-484 662	-43 471
Summa fritt eget kapital		-2 423 386	-1 515 723
SUMMA EGET KAPITAL		129 651 814	130 136 477
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	48 231 250	20 000 000
Summa långfristiga skulder		48 231 250	20 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 731 250	39 362 500
Leverantörsskulder		18 862	1 089 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	289 803	332 971
Summa kortfristiga skulder		10 039 915	40 785 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 922 979	190 921 868

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 470 720	2 470 720
Hyror garage/parkering	44 148	44 573
Hyror parkering	2 497	2 497
Överlåtelse/pantsättning	0	3 136
Öresutjämning	143	134
	2 517 509	2 521 060

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	60	2 199
	60	2 199

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 236	1 988
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	54 396	52 881
	Snöröjning/sandning	84 641	31 250
	Gemensamma utrymmen	21 959	0
	Gård	6 945	2 821
	Serviceavtal	0	13 819
	Störningsjour och larm	6 422	0
		178 599	102 759
	Reparationer		
	VVS	43 842	25 958
	Värmeanläggning/undercentral	2 614	0
	Elinstallationer	-1 016	0
	Tak	19 400	0
	Mark/gård/utemiljö	0	8 058
	Skador/klotter/skadegörelse	14 426	0
	Vattenskada	193 156	0
		272 422	34 016
	Periodiskt underhåll		
	VVS	118 375	0
		118 375	0
	Taxebundna kostnader		
	El	37 550	34 542
	Vatten	150 811	148 706
		188 361	183 248
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 166	66 141
		71 166	66 141
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	828 922	386 164

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	306
	Tele- och datakommunikation	6 479	7 199
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Hyresförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 906	20 638
	Föreningskostnader	406	1 263
	Styrelseomkostnader	1 645	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 063	0
	Förvaltningsarvode	150 158	77 073
	Förvaltningsarvoden övriga	644	938
	Administration	6 308	7 002
	Konsultarvode	91 504	47 706
		283 153	162 975

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	46 195
	Sociala kostnader	14 297	14 519
		60 797	60 714
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 046 452	1 046 452
		1 046 452	1 046 452
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	191 515 000	191 515 000
	Utgående anskaffningsvärde	191 515 000	191 515 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 185 808	-3 139 356
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 046 452	-1 046 452
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 232 260	-4 185 808
	Planenligt restvärde vid årets slut	186 282 740	187 329 192
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	86 869 817	86 869 817
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 444 000	69 444 000
	Taxeringsvärde mark	47 940 000	47 940 000
		117 384 000	117 384 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117 384 000	117 384 000
		117 384 000	117 384 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	41	41
	Klientmedel hos SBC	1 613 317	2 564 497
	Fordringar	1 375	1 000 000
		1 614 733	3 564 538

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	137 200	0
	Reservering enligt stadgar	423 000	137 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	560 200	137 200

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,760 %	19 000 000	20 000 000	2021-12-28
	SEB	0,620 %	9 481 250	0	2020-06-28
	SEB	0,630 %	9 481 250	0	2021-06-28
	Handelsbanken	1,590 %	20 000 000	20 000 000	2021-09-01
	Handelsbanken	2,500 %	0	9 681 250	2019-06-30
	Handelsbanken	2,500 %	0	9 681 250	2019-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		57 962 500	59 362 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 731 250	-39 362 500	
			48 231 250	20 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 462 300 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	46 500	45 500
	Sociala avgifter	14 300	14 300
	Ränta	8 645	80 678
	Avgifter och hyror	182 451	192 493
	Vatten	37 907	0
		289 803	332 971

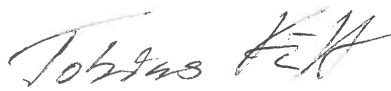
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Åke Sundvall och Mecon Bygg fortsätter arbetet med att återställa byggfel (felaktig hängsling av avlopp i/under bottenplatta).
	- OVK-besiktning för samtliga fastigheter.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 9 / 4 - 2020


Louise Yva Viktoria Buchmann
Ledamot


Dan Andreas Christoffer Dahlgren
Ledamot


Tobias David Fält
Ledamot


Björn Alexander Johnsson
Ledamot


Stefan Tobias Norgren
Ledamot


Emelie S M Sunnliden Ceder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2020


Ola Trane

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängsnäs Trädgårdar 1, org.nr. 769624–5807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängsnäs Trädgårdar 1 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De upplyser, 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. Risken 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ängsnäs Trädgårdar 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är otillräckligt. Kassaflödet är dock positivt efter beaktandet av att avskrivningar inte innebär utbetalningar

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 provar 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.

Stockholm den 15 april 2020



Ola Trané

BoRevision AB

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 470 000	2 470 720	2 470 000
Hyror garage/parkering	43 000	44 148	45 000
Hyror parkering	2 000	2 497	2 000
Öresutjämning	0	143	0
Övriga intäkter	0	60	0
	2 515 000	2 517 569	2 517 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-19 000	-4 236	-22 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-56 000	-54 396	-54 000
Snöröjning/sandning	-42 000	-84 641	-41 000
Gemensamma utrymmen	0	-21 959	0
Gård	-8 000	-6 945	-7 000
Serviceavtal	-15 000	0	-14 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
Störningsjour och larm	0	-6 422	0
Brandskydd	-20 000	0	0
	-161 000	-178 599	-139 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-22 000	0	-90 000
VVS	0	-43 842	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 614	0
Elinstallationer	0	1 016	0
Tak	-20 000	-19 400	0
Mark/gård/utemiljö	-5 000	0	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-14 426	0
Vattenskada	0	-193 156	0
	-47 000	-272 422	-90 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-118 375	0
	0	-118 375	0
Taxebundna kostnader			
El	-36 000	-37 550	-37 000
Vatten	-149 000	-150 811	-156 000
	-185 000	-188 361	-193 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-72 000	-71 166	-78 000
Bredband	0	0	-5 000
	-72 000	-71 166	-83 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-613	-1 000
Tele- och datakommunikation	-8 000	-6 479	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Hyresförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-19 906	-22 000
Föreningskostnader	-2 000	-406	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-1 645	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-5 063	0
Förvaltningsarvode	-81 000	-150 158	-153 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	-644	-33 000
Administration	-5 000	-6 308	-12 000
Konsultarvode	0	-91 504	-27 000
	-120 000	-283 153	-251 000

BUDGET forts.	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEKOSTNADER			
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-90 000	-46 500	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-14 297	-14 000
	-118 000	-60 797	-59 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 047 000	-1 046 452	-1 047 000
	-1 047 000	-1 046 452	-1 047 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 750 000	-2 219 323	-1 862 000
RÖRELSERESULTAT	765 000	298 245	655 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Låneräntor	-600 000	-782 882	-926 000
Övriga räntekostnader	0	-47	0
	-600 000	-782 908	-926 000
RESULTAT	165 000	-484 662	-271 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE