

Årsredovisning
för
Brf Maskrosen i Täby
769623-9263

Räkenskapsåret
2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

T
S
TN

Styrelsen för Brf Maskrosen i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-11-11.

Föreningen beskattades 2018 som ett privatbostadsföretag (äkta förening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Vi behåller det kollektiva bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Fastighetsavgift för år 1-15 efter fastställt värdeår (2013) utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsavgift enligt gällande regler.

Föreningen äger fastigheten Maskrosen 4 i Täby Kommun. Fastigheten består av 32 lägenheter med en total boyta av ca 2 408 kvm. Föreningen disponerar 37 utvändiga parkeringsplatser.

Värdeår: 2013

Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

8 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Princip Redovisning AB. Sedan våren 2017 har fastighetsskötseln utförts av Sweax AB och städningen av Cleanday i Sverige AB.

Revisor

Richard Lindberg, RSM Stockholm AB.

Till fonden för yttre underhåll sätts det av enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med att garantitiden löper ut så har vi kallat byggtreprenören Besqab till femårsbesiktning och överlämnat en sammanställning över diverse saker som vi vill få åtgärdade. En del av sakerna har åtgärdats och vi räknar med att det övriga kommer att åtgärdas under 2019.

Vi har tecknat serviceavtal för hissarna med Schindler som även leverat och installerat dessa. Servicen ingick under den femåriga garantitiden.

Under hösten installerades dörrautomatik till portarna 69B, 71A och 71B för att förbättra tillgängligheten att ta sig in och ut ur husen. På port 69A är det förberett att installera dörrautomatik då det finns behov av det.

I december var det dags att lägga om ett av våra tre lån. Vi har valt att teckna det nya lånet med Handelsbanken och en bindningstid på fem år (till och med 2023), lånet amorteras med 50 000 kr/år. Snitträntan för de tre lånen är idag 1,47% (föregående år 2,16%).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 48 st och vid årets slut 50 st. Under året har 3 st överlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie stämma den 2018-05-22 har varit:

Thomas Nygren	Ledamot/ordförande
Åsa Lehto	Ledamot
Torsten Löfving	Ledamot
Thomas Larsson	Ledamot
Rolf Alvendal	Suppleant
Urban Friberg	Suppleant

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda möten.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ATN" and other illegible marks.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 954	1 952	1 967	1 965
Resultat efter finansiella poster	-413	-517	-617	-711
Soliditet (%)	74,7	74,8	74,5	74,7

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 865 000	88 622	-1 942 705	-516 655	84 494 262
Disposition av föregående års resultat:		28 703	-545 358	516 655	0
Årets resultat				-412 552	-412 552
Belopp vid årets utgång	86 865 000	117 325	-2 488 063	-412 552	84 081 710

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 488 063
årets förlust	-412 552
	-2 900 615

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	32 741
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-86 500
i ny räkning överföres	-2 846 856
	-2 900 615

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

TN
Sida

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 954 077	1 951 714
Övriga rörelseintäkter		1 875	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 955 952	1 951 714
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-821 984	-737 056
Övriga förvaltningskostnader	4	-129 462	-156 578
Personalkostnader	5	-39 534	-31 747
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-783 417	-783 417
Summa rörelsekostnader		-1 774 397	-1 708 798
Rörelseresultat		181 555	242 916
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-594 107	-759 572
Summa finansiella poster		-594 107	-759 571
Resultat efter finansiella poster		-412 552	-516 655
Resultat före skatt		-412 552	-516 655
Årets resultat		-412 552	-516 655

M

TN

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	111 208 332	111 991 749
Summa materiella anläggningstillgångar		111 208 332	111 991 749
Summa anläggningstillgångar		111 208 332	111 991 749
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		322 492	330 774
Övriga fordringar		6	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 387	13 750
Summa kortfristiga fordringar		332 885	344 530
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		966 977	694 278
Summa kassa och bank		966 977	694 278
Summa omsättningstillgångar		1 299 862	1 038 808
SUMMA TILLGÅNGAR		112 508 194	113 030 557

ll

*TN TB
ll*

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 865 000	86 865 000
Fond för yttre underhåll		117 325	88 622
Summa bundet eget kapital		86 982 325	86 953 622
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 488 063	-1 942 705
Årets resultat		-412 552	-516 655
Summa fritt eget kapital		-2 900 615	-2 459 360
Summa eget kapital		84 081 710	84 494 262
Långfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		27 863 252	27 927 275
Summa långfristiga skulder		27 863 252	27 927 275
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		4 758	0
Leverantörsskulder		75 177	93 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		483 297	516 007
Summa kortfristiga skulder		563 232	609 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 508 194	113 030 557
Ej bokfört resultat		0	0

T
TM
JK
JK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 673 551	1 673 551
Hysesintäkter parkeringsplatser	133 868	136 050
Elförbrukning	113 370	110 806
Vattenförbrukning	24 370	24 545
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	4 299	6 703
Påminnelseavgifter	60	60
Öresutjämning	10	-1
Avgift för andrahandsuthyrning	4 550	0
	1 954 078	1 951 714

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	125 191	94 439
Trädgårdsskötsel	9 097	11 625
Snöröjning/sandning	60 256	56 052
Städning	48 453	45 980
Hissar	53 973	5 796
El	137 926	203 771
Värme	99 158	108 545
Vatten	46 245	41 340
Avfallshantering	52 245	51 341
Fastighetsförsäkring	34 108	36 386
Bredband	72 120	72 228
Reparationer/underhåll	83 212	9 346
Hyra entrémattor	0	207
	821 984	737 056

ML

TN
ML

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2018	2017
Nycklar	0	2 320
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	8 819	9 520
Datakommunikation	13 949	12 581
Administration (porto, Bolagverket mm)	4 940	3 175
Revisionsarvoden	23 750	23 125
Ekonomisk förvaltning	55 000	55 000
Bankkostnader	7 571	4 496
Övriga fastighetskostnader	975	40 633
Styrelse-/medlemsmöten	4 510	4 500
Övriga externa kostnader	9 948	1 229
	129 462	156 579

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2018	2017
Styrelsearvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	31 300	25 200
Sociala kostnader	8 234	6 547
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	39 534	31 747

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader långfristiga skulder	594 107	759 572
	594 107	759 572

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 132 000	115 132 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 132 000	115 132 000
Ingående avskrivningar	-3 140 251	-2 356 834
Årets avskrivningar	-783 417	-783 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 923 668	-3 140 251
Utgående redovisat värde	111 208 332	111 991 749
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	15 200 000
	52 200 000	52 200 000

I anskaffningsvärdet finns mark för 20 332 000 kr.

AK

AK *TN* *AK*

Not 8 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek ränta 3,48% villkorsändr.dag 2018-12-03	0	9 475 128
Swedbank Hypotek ränta 1,60% villkorsändr.dag 2021-11-25	9 467 071	9 475 128
Stadshypotek ränta 1,39% villkorsändringsdag 2022-12-01	8 927 019	8 977 019
Stadshypotek ränta 1,40% villkorsändringsdag 2023-12-01	9 469 162	0
	27 863 252	27 927 275

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	28 467 000	28 467 000
	28 467 000	28 467 000

W

*T
TN
du*

Täby den



Thomas Nygren
Ordförande



Åsa Lehto



Torsten Löfving



Thomas Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 26 april 2019.



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Maskrosen i Täby
Org.nr 769623-9263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Maskrosen i Täby för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 tvekel 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 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 Maskrosen i Täby för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Stockholm den 26 april 2019

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor