

Årsredovisning för  
**Brf Ängstegen**  
769628-3717  
Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

Styrelsen för Brf Ängstegen, 769628-3717, avger härmed följande årsredovisning.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### **Fastigheten**

Föreningen har sitt säte i Järfälla Kommun och äger fastigheten Järfälla Kommun, Stäket 1:345-1:354 med adress Skvadrongränd.

Fastigheten omfattar totalt 10 lägenheter i 10 friliggande byggnader i 2 plan. Byggnadernas sammanlagda boyta är 1 000 kvadratmeter. Nybyggnadsår 2015.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Valda på ordinarie stämma 160614

Desideria Westman-Soltész	Ordförande	2017
Gun Lange	Ledamot	2017
Ashwani Kumar	Ledamot	2017
Bobo Olsson	Ledamot	Avgått under året
Anwar Ismailova	Ledamot	Avgått under året

Vid extrastämma 170209 valdes

Mays Alsuhailli	Ledamot	2017
Rasmus Carlsson	Ledamot	2017

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden samt 1 icke protokollfört extra sammanträde. Interimsstyrelsen har under året hållit 2 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Grant Thornton

### **Valberedning**

Linda Jansson  
Fredrik Eriksson

### **Stämma**

Föreningen höll sin ordinarie stämma 1016-06-14.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemslägenheter 10 st  
Antal medlemmar 17 st.

Ingen överlåtelse har skett under året.

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

### **Väsentliga händelser under året.**

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie (konstituerande) föreningsstämma hålls 2016-06-14 på Kvartalsvägen 12, Jakobsberg. På stämman deltog 9 röstberättigande medlemmar.

#### **Bostadsrätterna**

Styrelsen har för Brf Ängstegens räkning på prov ingått gratis medlemskap i Bostadsrätterna för 2016/2017. Bostadsrätterna är en intresseorganisation och ger medlemmar fri ekonomisk, juridisk och teknisk rådgivning, fria utbildningar för styrelsen, professionell webbplats för föreningen m m.

#### **Kommunikation**

Styrelsen har upprättat en extern hemsida och mailadress till styrelsen samt arbetat fram fungerande interna rutiner styrelsen. Styrelsen har i mail löpande informerat medlemmarna om vad som händer i föreningen och haft mycket korta svarstider på ärenden och frågor som kommit in till styrelsen. Vid flera tillfällen har också längre medlemsinformation gått ut i skrift. Styrelsen har även upprättat trivselregler och kommunikationsregler.

#### **Vatten och miljö**

Fr o m 2017 debiteras medlemmarnas vattenförbrukning varje hushåll separat i enlighet med stadgarna. Styrelsen har också tagit fram möjlighet för medlemmarna att välja att sortera matavfall och på så sätt både bidra till ett miljöarbete och sänka föreningens kostnader för sophämtning.

#### **Förändringar i styrelsen under 2016**

Anvar Abdulajev avgick som ordinarie styrelseledamot efter årsstämman och innan konstituerande styrelsemöte hållits. Styrelsen har därför under 2016 bestått av 4 st ordinarie ledamöter. (Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av minst 3 st ordinarie ledamöter och 0 st suppleanter. Enligt beslut på årsstämman ska styrelsen bestå av max 5 ledamöter). I slutet av november avgick Bobo Olsson som ordinarie ledamot på egen begäran. Styrelsen har därför fr o m december månad bestått av endast 3 st ordinarie ledamöter.

## Flerårsöversikt

	2016
Årsavgift per kvm boyta, kr	650
Låneskuld per kvm boyta, kr	11 935
Vattenkostnad per kvm boyta, kr	37
Kapitalkostnad per kvm boyta, kr	142
Nettoomsättning (tkr)	650
Resultat efter finansnetto (tkr)	173
Eget kapital (tkr)	26 094
Soliditet (%)	68

## Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	25 900 000			25 900 000
Fond för yttre underhåll	190 800	190 800		-
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>26 090 800</b>			<b>25 900 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-169 814	-190 800	20 986	-
Årets resultat	173 011	173 011	-20 986	20 986
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 197</b>			<b>20 986</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>26 093 997</b>			<b>25 920 986</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	20 986
Årets resultat	173 011
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 800
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>3 197</b>
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>3 197</b>

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	1	650 040	108 340
Övriga rörelseintäkter		532	-
		<b>650 572</b>	<b>108 340</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftskostnader	2	-84 907	-13 712
Övriga externa kostnader		-29 516	-
Personalkostnader		-6 500	-
Avskrivningar	3	-214 375	-35 729
		<b>-335 298</b>	<b>-49 441</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>315 274</b>	<b>58 899</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		-	3
Räntekostnader		-142 263	-37 916
		<b>-142 263</b>	<b>-37 913</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>173 011</b>	<b>20 986</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>173 011</b>	<b>20 986</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	37 629 896	37 844 271
		<u>37 629 896</u>	<u>37 844 271</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>37 629 896</u>	<u>37 844 271</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		-	4 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	16 594	17 272
		<u>16 594</u>	<u>21 924</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>484 882</u>	<u>216 503</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>501 476</u>	<u>238 427</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>38 131 372</u>	<u>38 082 698</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		25 900 000	25 900 000
Fond för yttre underhåll		190 800	-
		<u>26 090 800</u>	<u>25 900 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-169 814	-
Årets resultat		173 011	20 986
		<u>3 197</u>	<u>20 986</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>26 093 997</u>	<u>25 920 986</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	11 891 880	11 935 940
		<u>11 891 880</u>	<u>11 935 940</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		44 060	44 060
Leverantörsskulder		13 617	86 208
Övriga skulder		19 782	53 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	68 036	41 598
		<u>145 495</u>	<u>225 772</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>38 131 372</u>	<u>38 082 698</u>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Redovisnings-och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2013:4)

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp som beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Följande avskrivningar har tillämpats.

### Avskrivningar

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	120 år	

### Not 1

#### ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	650 040	108 340
<b>Summa</b>	<b>650 040</b>	<b>108 340</b>

### Not 2 DRIFTSKOSTNADER

#### Taxebundna kostnader

Vatten	37 227	6 417
Sophämtning/renhållning	18 555	2 687
<b>Summa</b>	<b>55 782</b>	<b>9 104</b>

#### Övriga driftskostnader

Försäkring	29 125	4 608
<b>Summa</b>	<b>29 125</b>	<b>4 608</b>

### TOTALT DRIFTSKOSTNADER

<b>84 907</b>	<b>13 712</b>
---------------	---------------

### Not 3

#### AVSKRIVNINGAR

Byggnad	214 375	35 729
<b>Summa</b>	<b>214 375</b>	<b>35 729</b>

**Not 4**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början, mark

<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
37 880 000	37 880 000

**Utgående anskaffningsvärde**

<b>37 880 000</b>	<b>37 880 000</b>
-------------------	-------------------

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

-35 729

Årets avskrivningar enligt plan

-214 375	-35 729
----------	---------

Utgående avskrivning enligt plan

-250 104	-35 729
----------	---------

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

<b>37 629 896</b>	<b>37 844 271</b>
12 155 000	12 155 000

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Fastighetsförsäkring

16 594	17 272
--------	--------

<b>16 594</b>	<b>17 272</b>
---------------	---------------

**Not 6**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Nordea

Räntesats  
2016-12-31

Belopp  
2016-12-31

Belopp  
2015-12-31

Villkors-  
ändringsdag

Nordea

1,00%

3 980 000

3 980 000

2019-11-13

Nordea

1,00%

4 000 000

4 000 000

2017-11-15

Nordea

2,10%

3 955 940

4 000 000

2020-11-18

**Summa skulder till kreditinstitut**

**11 935 940**

**11 980 000**

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-44 060

-44 060

**11 891 880**

**11 935 940**

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 11.726.655 kr

**Not 7**

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Löner och arvoden

**2016-12-31**

**2015-12-31**

Sociala avgifter

5 000

-

Räntekostnader

1 500

-

Extern revisor

3 880

3 582

Förutbetalda avgifter och hyror

8 750

-

48 906

38 016

**68 036**

**41 598**

**Not 8**

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

12 000 000

12 000 000

**Eventualförpliktelser**

Inga

Inga



## Not 9

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSARETS UTGÅNG

#### Extrastämman januari 2017

Med anledning av förändringarna i styrelsen under 2016 kallade styrelsen till fyllnadsval genom extrastämman i början av 2017. Extrastämman ägde rum 2017-02-09. På extrastämman valdes två nya ledamöter in i styrelsen på kvarvarande mandattider, Rasmus Carlsson och Meys Alsuhaili.

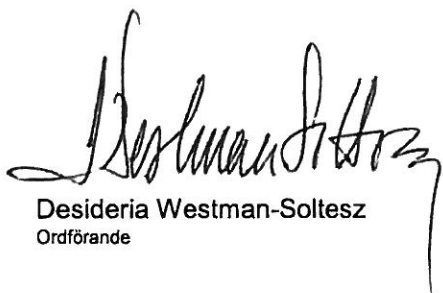
#### Årsstämman 2017

Styrelsen har också beslutat att ställa samtliga platser i styrelsen till förfogande för nyval. Vid årsstämman 2017 behöver således alla platser i styrelsen tillsättas på nytt.

Den nya styrelsen i Brf Ängstegen har sedan att under 2017/2018 fortsätta det viktiga arbetet med uppföljning av utförda och kommande besiktningar inom ramen för Brf Ängstegens entreprenadavtal med Mälarvillan och här gällande garantier.

## Underskrifter

Järfälla den 26, 4 2017



Desideria Westman-Soltesz  
Ordförande



Gun Lange  
Ledamot

Ashwani Kumar  
Ledamot



Mays Alsuhaili  
Ledamot



Rasmus Carlsson  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 4, 5 2017

Grant Thornton



Mats Christensson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ängstegen  
Org.nr. 769628-3717

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängstegen för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på felaktigheter som utformas och utförs granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, 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 vi drar slutsats att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan från händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ängstegen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

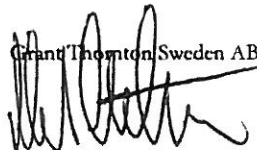
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner

beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 4 maj 2017

Grant Thornton Sweden AB  


Mats Christensson

Auktoriserad revisor