

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ängsblomman

Org.nr 769616-7605

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen

Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades av Bolagsverket 2007-06-05. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-10-11. Bostadsrättsföreningen Ängsblomman innehar 1 fastighet på Tellusborgsvägen 75-81 i Hägersten, Stockholm.

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Timotejen 27 inom Stockholms kommun den 19 januari 2010. Genom entreprenadavtal med SSM Bygg & Fastighets AB har en byggnad uppförts på fastigheten under år 2010-2011. Byggnaden inrymmer 53 bostadslägenheter för permanentboende om totalt 3039 kvm samt fyra lokaler för uthyrning om totalt 287 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätt. Samtliga lokaler är uthyrda. Inflyttning i lägenheterna skedde mellan 27 april 2011 och den 1 augusti 2011.

Föreningen innehar 24 garageplatser för bil och 2 för MC samt 6 parkeringsplatser utomhus.

Föreningen innehar 36 stycken extra förråd för uthyrning.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antal medlemmar var vid slutet av räkenskapsåret 77 (79) och under räkenskapsåret har 6 (7) lägenheter överlåtit.

Det har skett många in- utflyttningar under året och vi har en bra fungerande rutin med välkomstmejl till nya medlemmar, med anmodan om att gå med i vår Facebook-grupp. Den har vi fortsatt att jobba hårt med under året och vi har i dagsläget representanter för 49 av 53 hushåll, så den fortsätter att vara vår viktigaste informations- och interaktionskanal.

Styrelse

Under föreningsåret hölls ordinarie årsstämma digitalt via Zoom den 24 november. På stämman närvarade 19 röstberättigade medlemmar.

Till nya styrelseledamöter valdes enhälligt Yvonne Kappel, ordförande, Joelle Golmann, kassör och till ordinarie ledamöter valdes Jenny Larsson, Stewe Bursell, Mikael Thinsz, Johanna Elgeby och Emira Ramic. Avgående ledamöter var Oscar Vestlund och Emma Anzén.

Firmateckning

Firmatecknare för Brf Ängsblomman är två ledamöter i förening.

Möten

Under föreningsåret hölls ordinarie årsstämma digitalt via Zoom den 24 november. Ordinarie styrelsemöten har under styrelseåret varit elva stycken varav sju av dessa var digitala under verksamhetsåret (pga Corona).

Valberedning

Stämman valde enhälligt May Nilsson och Ewa Nelson till valberedning.

Revisor

Stämman valde enhälligt auktoriserade revisorn Olle Alexandersson, Nexia Revision Stockholm till revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Både den Ekonomiska förvaltningen och den Tekniska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

Lokalhyresgäster

Under verksamhetsåret hade vi initialt problem med en av våra hyresgäster Lulu som släpade med sina betalningar pga Corona. Efter en konkursanmodan betalades slutligen skulden in i oktober 2020. I övrigt har allt fungerat bra.

Viktiga händelser, underhåll och lån

- * Vi började året med att beställa en uppdaterad underhållsplan för att se vilka kommande åtgärder vi behöver göra nu och framöver.
- * Vi utförde en stamspolning i samtliga hushåll i början av oktober.
- * Trivselregler har skapats för att förtydliga vissa förhållningsregler för de boende.
- * Vi sade upp avtalet med Telia och ingick nytt avtal gällande bredband och tv med Stockholms stadsnät med start i maj 2021. I samband med bytet till Stockholms stadsnät och den reducerande kostnaden för internet (tv-kanaler tecknar de boende individuellt) bestämde styrelsen att genomföra en höjning av avgiften med fem procent att gälla from 20210701.
- * Vi bytte städfirma till Städsällskapet i november 2020 då vi ej var nöjda med kvaliteten på städningen innan.
- * Vi sade upp avtalet med vår förvaltare Nytorget för att undersöka och jämföra andra förvaltare.
- * Vi förhandlade om ett av föreningens lån till en räntekostnad på 0,72 procent från den 1 juli 2021. Vi har amorterat 900 000 kr i en klumpsumma.

Samfälligheten Timotejen

Brf Ängsblomman är en av tre medlemmar i samfällighetsföreningen Timotejen som delar gemensamhetsanläggning vilken består av innergård, pool samt garage. Två medlemmar från varje bostadsrättsförening ska finnas med i Samfälligheten Timotejen. Ängsblomman representeras under året av bara en ledamot, Stewe Bursell.

Information

Styrelsen har under året spridit aktuell information till medlemmarna genom anslag i huset, informationsblad i postfack, webbplatsen angsblomman.net samt föreningens facebookgrupp.

Tid för stämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas före december månads utgång.

Eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 570 000	6 562	-2 150 479	-190 627
Disposition av föregående års resultat		126 000	-316 627	190 627
Årets resultat				-253 683
Belopp vid årets utgång	100 570 000	132 562	-2 467 106	-253 683

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	3 402	3 359	3 292	3 243
Resultat efter finansiella poster	-254	-191	-387	-115
Soliditet (%)	68,16	67,9	67,5	67,1
Årsavgift i snitt/kvm bostadsrätt	669	669	669	669
Lån i snitt/kvm bostadsrätt	14 669	14 965	15 187	15 575
Värmekostnad i snitt/kvm bostadsrätt	80	78	102	73

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

ansamlad förlust	-2 467 106
årets förlust	-253 683
	-2 720 789

behandlas så att

avsättes till yttre fond	426 000
i ny räkning överföres	-3 146 789
	-2 720 789

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

		2020-07-01	2019-07-01
	Not	<u>-2021-06-30</u>	<u>-2020-06-30</u>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	3 401 986	3 359 263
Övriga rörelseintäkter	3	<u>167 036</u>	<u>40 501</u>
Summa rörelseintäkter		3 569 022	3 399 764
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 277 240	-1 102 503
Reparation och underhåll	5	-551 765	-426 073
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-402 120	-381 798
Styrelsekostnader	7	-125 107	-118 238
Avskrivningar	8	<u>-929 230</u>	<u>-929 230</u>
Summa rörelsekostnader		-3 285 462	-2 957 842
Rörelseresultat		283 560	441 922
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-537 243</u>	<u>-632 549</u>
Summa finansiella poster		-537 243	-632 549
Resultat efter finansiella poster		-253 683	-190 627
Resultat före skatt		-253 683	-190 627
Årets resultat		-253 683	-190 627

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	142 646 095	143 575 325
Summa materiella anläggningstillgångar		142 646 095	143 575 325
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	9	208 239	0
Summa materiella anläggningstillgångar		208 239	0
Summa anläggningstillgångar		142 854 334	143 575 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	72 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	85 986	97 017
Summa kortfristiga fordringar		85 986	169 446
Kassa och bank			
Kassa och bank		819 357	981 825
Summa kassa och bank		819 357	981 825
Summa omsättningstillgångar		905 343	1 151 271
SUMMA TILLGÅNGAR		143 759 677	144 726 596

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 570 000	100 570 000
Yttre fond		132 562	6 562
Summa bundet eget kapital		100 702 562	100 576 562
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 467 106	-2 150 479
Årets resultat		-253 683	-190 627
Summa fritt eget kapital		-2 720 789	-2 341 106
Summa eget kapital		97 981 773	98 235 456
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	35 580 000	45 300 000
Summa långfristiga skulder		35 580 000	45 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		201 015	169 428
Skatteskulder		126 171	124 352
Övrig skuld till kreditinstitut		9 000 000	180 000
Övriga skulder		257 415	260 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	613 303	457 223
Summa kortfristiga skulder		10 197 904	1 191 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 759 677	144 726 596

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader	120 år
Förbättringsåtgärder	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultatet efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

Not 2 Avgifter och hyror

	2020-07-01	2019-07-01
	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Månadsavgifter	2 032 368	2 032 368
Förrådsintäkter	130 000	126 292
Bredband/Tv/Telefoni	195 936	199 076
Lokalintäkter	703 782	667 811
Hysesintäkter p-platser/garage	339 900	333 716
	<u>3 401 986</u>	<u>3 359 263</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01	2019-07-01
	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Pant- och överlåtelseavgifter	9 221	10 279
Administration andrahandsuthyrning	6 695	7 752
Försäkringsersättningar	146 153	18 731
Övriga intäkter	4 967	3 739
	<u>167 036</u>	<u>40 501</u>

Not 4 Driftskostnader	2020-07-01	2019-07-01
	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Vatten	85 578	76 376
Värme	242 340	236 364
El	195 923	170 661
Sophämtning	160 674	141 027
Snöröjning	27 695	4 719
Skötsel Samfälligheten Timotejen	301 395	223 518
Fastighetsförsäkring	50 475	44 674
Förvaltningsarvode	120 751	117 948
Städning	45 752	46 235
Hiss serviceavtal	34 282	34 816
Övriga avtal	12 375	6 165
	<u>1 277 240</u>	<u>1 102 503</u>
Not 5 Reparationer och underhåll	2020-07-01	2019-07-01
	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Fastighet	332 251	313 121
Lokal	18 859	46 598
Tvättstuga	6 291	9 908
Hiss	185 234	56 010
Gård/utemiljö	9 130	436
	<u>551 765</u>	<u>426 073</u>
Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2020-07-01	2019-07-01
	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Fastighetsskatt	83 546	82 432
Revisionsarvode	22 448	24 434
Datakommunikation	188 784	199 900
Övriga förvaltningskostnader	59 175	35 747
Administrativa kostnader	18 967	25 514
Trivselkostnader	1 737	964
Konsultarvode	775	0
Pant- och överlåtelseavgifter	11 615	8 420
Bankkostnader	4 003	3 937
Tillsynsavgifter	7 995	0
Föreningsavgifter	3 075	0
Övriga kostnader	0	450
	<u>402 120</u>	<u>381 798</u>

Not 7 Styrelsekostnader	2020-07-01 <u>2021-06-30</u>	2019-07-01 <u>2020-06-30</u>
Styrelsens arvode	95 200	94 600
Sociala avgifter	29 907	23 638
	125 107	118 238
Not 8 Byggnad och mark	2020-07-01 <u>2021-06-30</u>	2019-07-01 <u>2020-06-30</u>
Byggnad	110 862 485	110 862 485
Mark	40 050 000	40 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>150 912 485</u>	<u>150 912 485</u>
Ingående avskrivningar	-7 337 160	-6 407 930
Årets avskrivningar	-929 230	-929 230
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 266 390</u>	<u>-7 337 160</u>
Utgående redovisat värde	142 646 095	143 575 325
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	89 528 000	89 528 000
varav byggnad	59 822 000	59 822 000
Not 9 Andra långsiktiga fordringar	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Samfälligheten Timotejen	208 239	0
	208 239	0
Avbetalningsplan; 10 år		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Telia, kabelTV	9 540	49 975
Fastighetsförsäkring	34 061	33 470
Kone	15 151	13 572
Övriga kostnader	27 234	0
	85 986	97 017

Not 11 Långfristiga skulder			<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
	villkorsändring	ränta		
Stadshypotek 373637	2023-06-30	0,97%	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek 236195	2022-06-30	1,43%	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek 438246	2025-06-30	0,85%	11 480 000	11 480 000
Stadshypotek 172912	2026-06-30	0,72%	15 100 000	16 000 000
Avgår kortfristig del			-9 000 000	-180 000
			<u>35 580 000</u>	<u>45 300 000</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Förutbetalda hyres/avgiftsintäkter		291 585	263 947
Vatten		22 009	18 161
Avfall		20 660	17 286
Värmekostnader		9 338	16 016
Elkostnader		10 216	9 169
Driftskostnader Samfälligheten Timotejen		0	13 814
Förvaltningskostnader		111 383	2 586
Revision		23 000	23 000
Styrelsearvode inkl sociala avgifter		125 112	93 244
		<u>613 303</u>	<u>457 223</u>

Not 13 Ställda säkerheter		<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>50 472 143</u>	<u>50 472 143</u>
		50 472 143	50 472 143

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 9 000 000 avser fastighetslån som förfaller 2022-06-30. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Hägersten den / 2021

Yvonne Kappel
Ordförande

Joëlle Golmann

Stewe Bursell

Emira Ramic

Jenny Larsson

Mikael Thinsz

Johanna Elgeby

Min revisionsberättelse har avgivits 2021 - -

Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning Brf Ängsblomman 210630.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Olle Alexandersson

ÄRENDEREFERENS

1202546

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning Brf Ängsblomman 210630.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Olle Alexandersson

ÄRENDEREFERENS

1202546

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>