

Årsredovisning

2019

Brf Lågängen

Org nr 716417-7383

Styrelsen för Brf Lågängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-01-15.

Föreningens fastighet, Lågängen 1, bebyggdes 1987 och är belägen i Täby kommun.

På fastigheten finns 3 st tvåvånings flerbostadshus innehållande 32 lägenheter.

Dessutom finns 3 garagelängor med 32 garageplatser samt soprum och en byggnad med skyddsrum för 120 personer som i fredstid används som föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:

28 st 3 rum och kök à ca 79,3 kvm

4 st 4 rum och kök à ca 114,4 kvm Total bostadsyta: ca 2 678,0 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter samt kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 16 552 701 (16 552 701) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

(Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)



Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-23 bestått av:

Ordinarie	Claes Schierenbeck Göte Lundström Jan Ljungblad Helena Nesterud	Ordförande Kassör
-----------	--	----------------------

Suppleanter	Inger Brandt Gunnar Bjerin Sari Heikkinen
-------------	---

Valda revisorer samt särskild granskare vid ordinarie stämma :

Ordinarie	Katrine Elbra	KPMG
-----------	---------------	------

Särskild granskare	Jesper Eriksson	styrelsens löpande arbete med timersättning
--------------------	-----------------	---

Valberedning	Christina Berglund Christina Nordström Denny Bergström	Sammanställande
--------------	--	-----------------

Förenings hemsida lagangen.se.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen.
Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Fastighetens tekniska status

Installation av bergvärme- och ventilationsanläggning med värmeåtervinning 2011-2012.

Tilläggsisolering av vindsbjälklag 2012.

Fönstermålning 2013.

Renovering av garage, med nya portar, träpanel och utvändigt belysning samt målning av garage, soprum och föreningslokal utfördes 2015.

Plantering av Thujahäck mot gamla vägen 2017.

Underhållsplan av fastigheten har uppdaterats november 2018.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2019 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Radonmätning har skett 2018 med godkänt resultat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året amorterat på fastighetslånen med 0 (743 991) kronor.

Reparation och underhåll enligt Underhållsplan:

Rengöring, Ovk samt injustering av ventilation m m. Kostnaden 65 273 kronor föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Medlemsinformation

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. En andrahandsupplåtelse finns noterade hos styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för upplåtelse i andra hand.

Uppvärmning

Den förbrukning som anges i Energibesiktningen är ej aktuell, då vi installerat en bergvärme-anläggning. Uppvärmad yta är ca 3.056 kvm. Den totala förbrukningen för uppvärmning och varmvatten är ca 150.000 Kwh per år. Årsförbrukningen blir därmed ca 50 Kwh per år och kvm.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

I månadsavgiften till föreningen ingår en schablonavgift för garage med 400 kronor per månad..

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning. Vid andrahandsuthyrning uttages en avgift på 10% av årets prisbasbelopp.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 895	1 895	1 895	2 062
Resultat efter finansiella poster (tkr)	438	331	55	258
Soliditet (%)	32,5	31,4	29,6	28,9
Kassalikviditet (%)	152,7	220,4	217,2	178,9
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	326	280	275	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	942	740	658	624
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen, varav 57 kronor/kvm avser garage enligt schablon	707	707	707	707
Lån kronor per kvm bostadsyta	6 800	6 800	7 078	7 305

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	2 309 400	3 377 100	740 212	1 704 696	330 988	8 462 396
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			280 000	-280 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-78 665	78 665		
Balanseras i ny räkning				330 988	-330 988	
Årets resultat					438 205	438 205
Belopp vid årets utgång	2 309 400	3 377 100	941 547	1 834 349	438 205	8 900 601

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 834 349
årets vinst	438 205
	2 272 554

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	326 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-65 273
i ny räkning överföres	2 011 827
	2 272 554

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 894 608	1 894 608
Övriga rörelseintäkter		6 237	4 540
Summa rörelseintäkter		1 900 845	1 899 148
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-715 738	-677 875
Övriga externa kostnader	5	-63 206	-78 280
Personalkostnader	6	-118 885	-115 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 114	-302 114
Summa rörelsekostnader		-1 199 942	-1 173 985
Rörelseresultat		700 903	725 163
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 705	1 808
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 403	-395 983
Summa finansiella poster		-262 698	-394 175
Resultat efter finansiella poster		438 205	330 988
Årets resultat		438 205	330 988

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 889 804	26 185 938
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	5 980
Summa materiella anläggningstillgångar		25 889 804	26 191 918
Summa anläggningstillgångar		25 889 804	26 191 918
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	972 791	237 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	39 069	34 442
Summa kortfristiga fordringar		1 011 860	272 169
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		502 604	500 899
Summa kassa och bank		502 604	500 899
Summa omsättningstillgångar		1 514 464	773 069
SUMMA TILLGÅNGAR		27 404 269	26 964 987

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 686 500	5 686 500
Yttre reparationsfond		941 547	740 212
Summa bundet eget kapital		6 628 047	6 426 712
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 834 349	1 704 696
Årets resultat		438 205	330 988
Summa fritt eget kapital		2 272 554	2 035 684
Summa eget kapital		8 900 601	8 462 396
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	17 511 736	18 151 804
Summa långfristiga skulder		17 511 736	18 151 804
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	700 000	59 932
Leverantörsskulder		30 902	33 424
Skatteskulder		31 547	4 054
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	229 482	253 376
Summa kortfristiga skulder		991 931	350 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 404 269	26 964 987

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		700 903	725 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		302 114	302 114
Erhållen ränta		1 705	1 808
Erlagd ränta		-268 308	-424 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		736 414	604 195
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 307	8 395
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		4 981	-21 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten		737 089	591 312
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		0	-743 991
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-743 991
Årets kassaflöde		737 089	-152 679
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		736 141	888 820
Likvida medel vid årets slut	14	1 473 230	736 141

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder, varav garage enligt schablon ingår med 400 kronor per månad och medlem	1 894 608	1 894 608
Övriga ersättningar och intäkter	59	60
Överlåtelse-, pantsättnings- och avgifter för andrahandupplåtelse	6 178	4 480
	1 900 845	1 899 148

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	97 661	79 735
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	65 273	78 665
	162 934	158 400

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Besiktning / Serviceavtal	19 254	18 778
Yttre skötsel / Snöröjning	34 338	33 363
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	3 720
Uppvärmning	198 167	201 127
Vatten	85 601	72 177
Sophämtning	40 218	39 191
Fastighetsförsäkring	47 127	64 309
Kabel-TV / Internet	56 086	44 026
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	72 014	42 784
	552 805	519 475

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	5 370	11 045
Revisionsarvode	9 875	15 000
Förvaltningsarvode	42 580	41 884
Övriga externa tjänster/kostnader	5 380	7 165
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	3 186
	63 205	78 280

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Arvode styrelse samt valberedning	34 999	34 999
Mötesarvoden	22 000	22 000
Löner avseende gräsklippning, löpande underhåll	43 100	40 500
Bilersättning	873	259
Sociala avgifter	17 712	17 994
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	-36
	118 884	115 716

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	29 613 888	29 613 888
Ingående anskaffningsvärden mark	1 231 195	1 231 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 845 083	30 845 083
Ingående avskrivningar	-4 659 145	-4 363 011
Årets avskrivningar	-296 134	-296 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 955 279	-4 659 145
Utgående redovisat värde	25 889 804	26 185 938
Taxeringsvärden byggnader	28 115 000	24 200 000
Taxeringsvärden mark	24 280 000	16 600 000
	52 395 000	40 800 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 900	29 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 900	29 900
Ingående avskrivningar	-23 920	-17 940
Årets avskrivningar	-5 980	-5 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 900	-23 920
Utgående redovisat värde	0	5 980

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	2 165	2 485
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	970 626	235 242
	972 791	237 727

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 753	23 198
Förutbetald kabel-TV / bredband	22 316	11 244
	39 069	34 442

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	2,33	2024-05-20	3 000 000	3 000 000
SBAB	1,08	rörligt 90-dgr	2 786 293	2 786 293
SBAB	1,08	rörligt 90-dgr	1 700 000	1 700 000
SBAB	1,04	rörligt 90-dgr	1 450 000	1 450 000
Stadshypotek AB	2,02	2026-12-01	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek AB	1,00	2021-12-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	1,27	2023-06-15	3 475 443	3 475 443
			18 211 736	18 211 736
Kortfristig del av långfristig skuld			-700 000	-59 932

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca 17 511 736 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 835 000	25 835 000
	25 835 000	25 835 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	32 000	32 000
Upplupna sociala avgifter	10 154	10 154
Upplupna räntekostnader	0	3 904
Förskottsbetalda hyror och avgifter	157 884	153 209
Upplupna uppvärmningskostnader	14 444	24 109
Beräknat arvode för revision	15 000	30 000
	229 482	253 376

Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning Klientmedel	970 626	235 242
Kassamedel	2 000	2 000
Banktillgodohavanden	500 604	498 899
	1 473 230	736 141

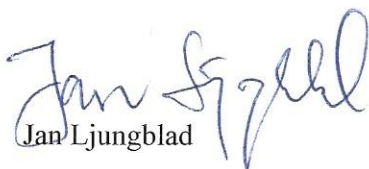
Täby den 2020-02-18



Claes Schierenbeck
Ordförande



Helena Nesterud



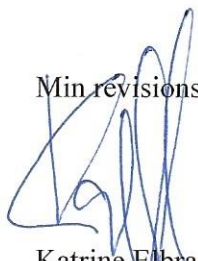
Jan Ljungblad



Göte Lundström

Min revisionsberättelse har lämnats

31 / 3 2020



Katrine Elbra
Revisor