

Årsredovisning

för

Brf Boängs Hage

769632-4446

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS" and "WSP".

Styrelsen för Brf Boängs Hage får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen klassificeras enligt inkomstskattelagen som privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningen äger fastigheten Knivsta Vrå 1:752. Fastigheten har del i samfälligheten Knivsta Vrå S:13, och gemensamhetsanläggning Knivsta Vrå GA:42.

Brf Boängs Hage består av tolv lägenheter, radhus, som färdigställdes sommaren 2017.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen köpte in farthinder som placerats på samfällighetsgatan för att påverka farten och trafiken - blomlådor som placerades utanför soprummet för att hindra otillåten parkering samt blomlådor på gemensam grönyta för ökad trivsel.

Ekonomi - ytterligare ett av föreningens lån villkorsändrades under hösten och kunde bindas till 0,96% på fem år (tidigare räntesats 1,33%). I nuläget ligger amorteringen kvar på 1,5%, vi avvaktar villkorsändring av sista lånet hösten 2022,

Likviditetsmässigt gör föreningen ett överskott på ca 34 tkr främst beroende på lägre räntekostnader och lägre kostnader för vinterunderhåll än budgeterat.

Ingen planerad avgiftshöjning under 2022.

Laddpunkter - informationsinsamling och offertgenomgång under hösten/vintern.

Garantiåtgärder - omfattande fasad- och plåtarbeten har utförts på takkupan under hösten för att åtgärda problemet med vatteninträngning med gott resultat. Invändigt arbete påbörjades sen höst och förväntas vara avslutad under våren 2022. Viss utvärdering och uppföljning kommer att ske.

Underhållsplan - Fastighetsägarna anlitas för att skapa en helt ny underhållsplan åt föreningen. Den förväntas vara klar och godkännas av styrelsen våren 2022.

MS
P
W

Medlemsinformation

Ingen lägenhet har överlåtits under 2021.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	23	23
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0	2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	23	23

Styrelsen har under räkenskapsåret haft fem protokollförda möten.

Vid ordinarie föreningsstämma 2021-05-25 valdes styrelse och revisorer enligt nedan:

James Overall	Ledamot
Rickard Edler-Wirén	Ledamot
Max Löfgren	Ledamot
Mikael Sörell	Ledamot
Katja Jama	Ledamot
Maria Sandegård	Suppleant
Niclas Wärenfeldt	Revisor, BoRevision i Sverige AB

Handwritten signatures:
MS
P
V
J

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	804	791	756	780
Resultat efter finansiella poster	-165	-112	-249	-190
Soliditet (%)	70,4	70,1	70,0	69,9
Belåning (kr/kvm)	10 866	11 097	11 211	11 324

Nyckeltal lån per kvm är beräknat utifrån låneskuld i förhållande till boa, 1356 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 900 000	2 590 000	202 240	-918 294	-112 349	35 661 597
Disposition av föregående års resultat:				-112 349	112 349	0
Avsättning till underhållsfond			74 000	-74 000		0
Årets resultat					-164 699	-164 699
Belopp vid årets utgång	33 900 000	2 590 000	276 240	-1 104 643	-164 699	35 496 898

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 104 643
årets förlust	-164 699
	-1 269 342

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	74 000
i ny räkning överföres	-1 343 342
	-1 269 342

Föreningen har en upprättad underhållsplan. Avsättning till yttre underhåll sker med genomsnittligt värde enligt 20-årsplan. Fömrävarande 74 000 kr.

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	804 277	791 465
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		804 277	791 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-220 656	-161 459
Övriga externa kostnader	4	-77 414	-48 419
Personalkostnader	5	-52 568	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-432 303	-432 303
Summa rörelsekostnader		-782 941	-694 749
Rörelseresultat		21 336	96 716
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 035	-209 065
Summa finansiella poster		-186 035	-209 065
Resultat efter finansiella poster		-164 699	-112 349
Resultat före skatt		-164 699	-112 349
Årets resultat		-164 699	-112 349

MS
MS
MS

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

49 822 485

50 254 788

Summa materiella anläggningstillgångar

49 822 485

50 254 788

Summa anläggningstillgångar

49 822 485

50 254 788

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

16 675

23 152

Summa kortfristiga fordringar

16 675

23 152

Kassa och bank

Kassa och bank

572 155

573 969

Summa kassa och bank

572 155

573 969

Summa omsättningstillgångar

588 830

597 121

SUMMA TILLGÅNGAR

50 411 315

50 851 909

Handwritten signatures and initials:
MS
MS
MS

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 900 000	33 900 000
Upplåtelseavgifter		2 590 000	2 590 000
Fond för yttre underhåll		276 240	202 240
Summa bundet eget kapital		36 766 240	36 692 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 104 643	-918 295
Årets resultat		-164 699	-112 349
Summa fritt eget kapital		-1 269 342	-1 030 644
Summa eget kapital		35 496 898	35 661 596
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 905 394	9 713 354
Summa långfristiga skulder		9 905 394	9 713 354
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 829 548	5 334 632
Leverantörsskulder		16 028	4 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	163 447	138 237
Summa kortfristiga skulder		5 009 023	5 476 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 411 315	50 851 909

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	734 653	718 606
Årsavgift kallvatten	59 004	59 004
Hysesintäkter garage/p-plats	9 600	9 600
Överlåtelse-/pansättningsavgift	949	4 230
Öresavrundning	71	25
	804 277	791 465

MS
MS

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
El för belysning	11 777	9 450
Vatten och avlopp	72 319	72 176
Sophämtning	31 628	30 970
Snöröjning	50 938	16 262
Fastighetsförsäkringspremier	20 802	19 792
Driftkostnader samfällighetsförening	6 792	6 792
Förbrukningsinventarier och materiel	14 728	983
Trädgårdsskötsel	2 406	4 209
Övriga förvaltningskostnader	700	825
Reparation och underhåll	8 566	0
	220 656	161 459

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningskostnader	22 241	21 859
Revisionsarvoden	11 750	11 825
Konsultarvoden	35 625	6 250
Bankkostnader	2 431	2 233
Medlemsavgifter	4 090	4 000
Övriga externa kostnader	1 277	2 252
	77 414	48 419

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	40 000	40 000
Sociala kostnader	12 568	12 568
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	52 568	52 568

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "M. K. W." and other illegible marks.

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 984 000	51 984 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 984 000	51 984 000
Ingående avskrivningar	-1 729 212	-1 296 909
Årets avskrivningar	-432 303	-432 303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 161 515	-1 729 212
Utgående redovisat värde	49 822 485	50 254 788
Taxeringsvärden byggnader	17 304 000	12 792 000
Taxeringsvärden mark	5 712 000	4 572 000
	23 016 000	17 364 000
Bokfört värde byggnader	41 068 779	41 501 082
Bokfört värde mark	8 753 706	8 753 706
	49 822 485	50 254 788

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode	5 559	5 439
Förvaltning, samf.	0	6 792
Bostadsrätterna	4 130	4 090
Bostadsrätterna försäkring	6 986	6 831
	16 675	23 152

*MS WS P
MS JS*

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,99	2025-09-30	4 724 394	4 724 394
Stadshypotek	0,96	2026-09-30	5 181 000	5 181 000
Stadshypotek	1,47	2022-09-30	0	5 142 592
			9 905 394	15 047 986

Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad amortering nästkommande räkenskapsår	233 044	0
Stadshypotek	4 596 504	5 334 632
	4 829 548	5 334 632

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristiga lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ska ersättas med ett nytt lån. Årets kortfristiga del består av 4 596 504 kr i lån som ska sättas om samt av amortering 233 044 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda årsavgifter	62 132	67 417
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	12 568	12 568
Övr uppl kostn o förb int	48 747	18 252
Upplupna löner	40 000	40 000
	163 447	138 237

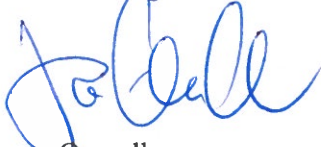
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har antagit en offert för installation av laddpunkter och arbetet kommer att utföras under våren 2022. Finansieringen kan göras med eget kapital, dvs pengar föreningen har på banken samt med stöd från Naturvårdsverket.

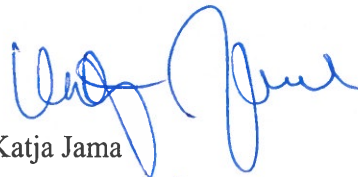
Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	15 544 000 15 544 000	15 544 000 15 544 000

Knivsta 2022-02-27



James Overall
Ordförande



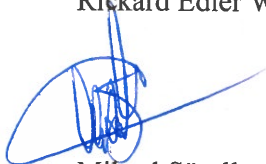
Katja Jama



Rickard Edler Wirén

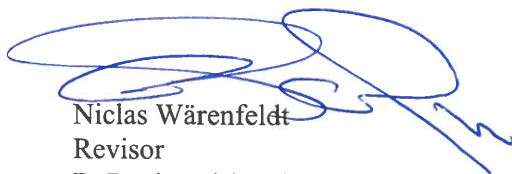


Max Löfgren



Mikael Sörell

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-02



Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevison i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boängs Hage, org.nr. 769632-4446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boängs Hage för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

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 misstag.

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

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 revisionsssed 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 Boängs Hage för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Knivsta den 2 / 5 - 2022



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor