

ÅRSREDOVISNING för
Bostadsrättsföreningen EDS ÄNGAR

769634-6514

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2 - 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6 - 7
Noter	8 - 11
Underskrifter	12

Styrelsens säte: Upplands Väsby
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eds Ängar får härmed avge årsredovisning för perioden 2021-01-01 - 2021-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2017-04-26.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Edsby 1:76 i Upplands Väsby kommun.

Inflyttning har skett under hösten 2018 och slutförts under 2019.

Fastigheten består av 55 lägenheter, total BOA c:a 7 266 m².

Föreningen disponerar 8 utvändiga parkeringsplatser.

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Brandkontoret.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning har skett under våren 2021.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Slutgiltig anskaffningskostnad har uppgått till 317 100 000 kr.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning från extra föreningsstämma 2020-01-29:

Lukas Ringqvist	ledamot	ordförande
Ragnar Igñi Gudjonsson	ledamot	
Najla Baba	ledamot	
Pernilla Bergström	ledamot	Avgick 31/7
Erik Meiss	ledamot	

Suppleant har varit Joaquim Reimertz - ordinarie från 1/8.

Styrelsen har följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2021-06-02.

Lukas Ringqvist	ledamot	ordförande
Amanda Carlshamre	ledamot	
Ragnar Igñi Gudjonsson	ledamot	
Joaquim Reimertz	ledamot	
Nasar Khan	ledamot	

Suppleant har varit Jenny Alvarsson och Najla Baba

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2021-06-22.

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Årsavgifter

För närvarande är årsavgiften för 2022 oförändrad.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Konsekvenser av Covid-19

Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan på föreningens finansiella ställning på grund av Covid-19 och i övrigt har föreningen inte heller påverkats. Föreningen har inte heller upplevt några försenade betalningar gällande årsavgifter och hyresintäkter utöver normalt.

Styrelsen har för föreningens räkning medverkat i planeringen av nya gemensamma fritidsytor med Väsbyhem och utformningen av den samma. Nya parkeringsregler har anslagits efter boendes önskemål. En ny entreprenör för utvändigt skötsel av området har tagits fram. Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare och genom dessa förhandlat fram bättre villkor för föreningens lån.

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	106
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	106

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 325 164	3 324 463	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-195 380	22 227	0	0	0
Soliditet, %	76,8%	76,6%	67,7%	27,0%	44,9%

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att, av disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserat resultat	-254 310
reservering till fond för yttre underhåll	-255 582
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-509 892
och årets resultat	-195 380
balanseras i ny räkning.	-705 272

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	243 200 000	254 310	-254 310	22 227	243 222 227
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning	0	0	22 227	-22 227	0
Förändring upplåtelseavgifter	0	0	0	0	0
Förändring medlemsinsatser	0	0	0	0	0
Förändring yttre underhåll	0	255 582	-255 582	0	0
Årets resultat	0	0	0	-195 380	-195 380
Belopp vid årets utgång	243 200 000	509 892	-487 665	-195 380	243 026 848

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

Belopp i kr

	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 325 164	3 324 463
Summa rörelseintäkter		3 325 164	3 324 463
RÖRELSEKOSTNADER	3		
Övriga externa kostnader		-533 167	-309 028
Personalkostnader		-85 742	-76 224
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 114 168	-2 114 167
Summa rörelsekostnader		-2 733 077	-2 499 419
RÖRELSERESULTAT		592 087	825 044
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-787 467	-802 817
Summa finansiella poster		-787 467	-802 817
ÅRETS RESULTAT		-195 380	22 227

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

Belopp i kr

	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	5	312 871 665	314 985 833
Summa materiella anläggningstillgångar		312 871 665	314 985 833
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		312 871 665	314 985 833
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	6	41 303	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	46 619	46 157
Summa kortfristiga fordringar		87 922	46 166
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 655 873	2 692 325
Summa kassa och bank		3 655 873	2 692 325
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 743 795	2 738 491
SUMMA TILLGÅNGAR		316 615 460	317 724 324

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

Belopp i kr

	Not	2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 200 000	243 200 000
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll		509 892	254 310
Summa bundet eget kapital		243 709 892	243 454 310
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-487 665	-254 310
Årets resultat		-195 380	22 227
		-683 045	-232 083
SUMMA EGET KAPITAL		243 026 847	243 222 227
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7,9	48 840 006	73 260 008
Summa långfristiga skulder		48 840 006	73 260 008
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	24 420 002	369 996
Leverantörsskulder		2 488	10 172
Övriga kortfristiga skulder	8	0	431 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	326 117	430 571
Summa kortfristiga skulder		24 748 607	1 242 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		316 615 460	317 724 324

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar gör med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående. Någon avskrivning för redovisad period har ej skett.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat 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 balansomslutningen.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

NOT 2	2021	2020
INTÅKTERNAS FÖRDELNING		
Årsavgifter	3 305 964	3 305 970
Hyror p-platser	19 200	18 493
Summa	3 325 164	3 324 463
NOT 3	2021	2020
DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	47 014	12 820
Trädgård	95 786	7 875
Summa	142 799	20 695
Reparationer		
Lås	290	0
Summa	290	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	39 539	31 992
Snöröjning	74 721	0
Övrigt	19 251	0
Summa	133 511	31 992
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	116 223	101 075
Digitala tjänster	4 449	6 021
Summa	120 672	107 096
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kontorsmaterial	0	19 251
Revisionsarvode (extern revisor)	31 250	26 250
Bolagsstämma	6 875	8 942
Förvaltningsarvode	90 000	90 000
Ekonomisk rådgivning	0	1 156
Bankkostnader	5 075	3 646
Korttidsinventarier	1 995	0
Övrigt	700	0
Summa	135 895	149 245
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	533 167	309 028
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	0	0
	0	0
Löner och arvoden	65 243	58 001
Sociala kostnader	20 499	18 223
Summa	85 742	76 224
SUMMA PERSONALKOSTNADER	85 742	76 224
AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad	2 114 168	2 114 167
Summa	2 114 168	2 114 167

NOT 4

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR

Räntekostnader

Räntekostnader för finansiering av fastigheten	786 313	801 245
Övriga räntekostnader	1 154	1 572
Summa	787 467	802 817

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNING

NOT 5

2021

2020

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	253 700 000	253 700 000
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificering från Pågående nyanläggning till byggnader	0	0
Utgående anskaffningsvärde byggnader	253 700 000	253 700 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-2 114 167	0
Årets avskrivning enligt plan	-2 114 168	-2 114 167
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-4 228 335	-2 114 167

Mark

Upplands Väsby Edsby 1:76

Vid årets början	63 400 000	63 400 000
Nyanskaffningar	0	0
Summa mark	63 400 000	63 400 000

Redovisat värde vid årets slut

312 871 665

314 985 833

Fastighetsbeteckning Upplands Väsby Edsby 1:76

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	102 346 000	83 653 000
Taxeringsvärde mark	50 057 000	38 402 000
Summa	152 403 000	122 055 000

NOT 6

2021

2020

ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	41 303	9
Summa	41 303	9

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring	46 619	46 157
Summa	46 619	46 157

**NOT 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Långgivare		Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021	Belopp 2020	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	19 890	1,150%	24 420 002	24 543 334	2022-03-21
Stadshypotek	19 891	0,900%	0	24 543 335	
Stadshypotek	19 892	1,160%	24 420 003	24 543 335	2024-12-30
Stadshypotek	168 235	0,591%	24 420 003	0	2023-12-30
Summa			73 260 008	73 630 004	
Låneskuld med förfallodag mellan 2 och 5 år efter balansdagen			48 840 006	1 479 984	
Låneskuld med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen			0	71 780 024	
Summa skulder till kreditinstitut			48 840 006	73 260 008	
Avgår kortfristig del av låneskuld			24 420 002	369 996	
Summa			73 260 008	73 630 004	

**NOT 8
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

	2021	2020
Skuld entreprenören	0	431 350
Summa	0	431 350

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Räntor	7 801	9 408
Fastighetsskatt	0	102 730
Personalskatt	20 499	18 560
Sociala avgifter	20 804	18 223
Månadsavgifter	241 232	241 755
Fastighetsskötsel	5 781	14 895
Revisionsarvode	30 000	25 000
Summa	326 117	430 571

**NOT 9
STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000
Summa ställda säkerheter	74 000 000	74 000 000

**NOT 10
HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET**

Vi har flyttat över all ekonomisk förvaltning från Besqab och valt Alla Brf som ny ekonomisk förvaltare.

Med anledning av det oroliga geopolitiska läget i världen sedan slutet på februari 2022 pågår arbete med att identifiera och bedöma eventuella konsekvenser det kan få på verksamheten. Ingen direkt väsentlig påverkan på verksamhet har framkommit. Föreningen arbetar vidare med att utvärdera och säkerställa driften av verksamheten.

UNDERSKRIFTER

Upplands Väsby, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Lukas Ringqvist

Ragnar Igni Gudjonsson

Joaquim Reimertz

Nasar Khan

Amanda Carlshamre

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2022 16:05

SENT BY OWNER:

Yvonne Swartling · 27.04.2022 08:45

DOCUMENT ID:

HybWFLPLrc

ENVELOPE ID:

BJgZtLD8Hc-HybWFLPLrc

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning BRF EDS ÄNGAR 2021.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOAQUIM REIMERTZ joaquim@reimertz.se	Signed Authenticated	27.04.2022 09:34 27.04.2022 09:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/04/1968) IP: 80.216.100.69
2. Alexander Lukas Ringqvist lukas.ringqvist@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2022 10:09 27.04.2022 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/09/1980) IP: 194.22.3.6
3. RAGNAR INGI GUDJÓNSSON Rgudjonsson@icloud.com	Signed Authenticated	27.04.2022 13:14 27.04.2022 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/10/1980) IP: 217.213.123.211
4. Amanda Madita Elisabeth Carlsha mre amanda@carlshamre.se	Signed Authenticated	27.04.2022 22:38 27.04.2022 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/06/1989) IP: 94.191.137.5
5. Nasar Khan nasar.khan74@icloud.com	Signed Authenticated	28.04.2022 11:00 28.04.2022 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/06/1974) IP: 104.28.31.63
6. PONTUS OHLSSON pontus.ohlsson@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2022 16:05 06.05.2022 16:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/08/1984) IP: 81.227.91.96

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed