

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Boängs Hage

769632-4446

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Boängs Hage får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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.

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

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tio protokollförda möten. Utöver ordinarie föreningsstämma har en extrastämma hållits med syfte att godkänna föreningens nya stadgar.

Vid ordinarie föreningsstämma 2018-04-12 valdes styrelse och revisorer enligt nedan:

James Overall	Ledamot
Robin Smedbäck	Ledamot
Gustav Lind	Ledamot
Kjell Abrahamsson	Suppleant
Niclas Wärenfeldt	Revisor
Magnus Emilsson	Revisorssuppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat en ny försäkring; Bostadsrätternas gruppförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners.

Pesab Entreprenad anlätades för snöröjning.

Huvudsäkringarna i alla lägenheter har säkrats ner från 25A till 20A i syfte att sänka fast avgift för bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen har bytt ut sina stadgar, främst för att överensstamma med lagändringar samt för anpassning till föreningens förhållanden. Bostadsrätternas mönsterstadgar användes som mall.

Bjerkning Ingengörsbyrå anlätades för att utföra en Särskild besiktning, för kontroll av misstänkta brister i plåt- och pappersarbete i tak samt panel fasad.

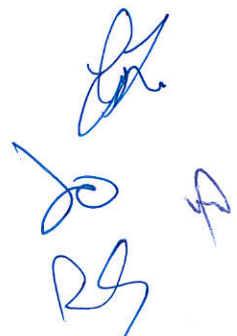
Amorteringstakten på föreningens lån har ökats från 0,2% till 1% och en extra amortering har gjorts. Den högre amorteringstakten gör föreningen på sikt mindre sårbara för räntehöjningar i framtiden.

Medlemsinformation

Under året har tre överlåtelse skett

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	19	20
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	6
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	4	7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	21	19

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	780	257	0
Resultat efter finansiella poster	-190	-270	0
Soliditet (%)	69,9	69,9	7,1
Belåning (kr/kvm)	11 324	0	0



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			-269 735	36 220 265
Disposition av föregående års resultat:				-269 735	269 735	0
Avsättning till underhållsfond			54 240	-54 240		0
Årets resultat					-197 758	-197 758
Belopp vid årets utgång	33 900 000	2 590 000	54 240	-323 975	-197 758	36 022 507

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-323 975
årets förlust	-197 758
	-521 733

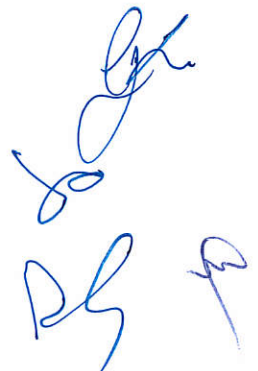
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	74 000
	-595 733
	-521 733

Föreningen har en upprättad underhållsplan. Avsättning till yttre underhåll sker med genomsnittligt värde enligt 20-årsplan. Förnärvarande 74000 kr.

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	780 258	257 424
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		780 258	257 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-223 358	-36 580
Övriga externa kostnader	4	-64 116	-7 600
Personalkostnader	5	-51 253	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-432 303	-432 303
Summa rörelsekostnader		-771 030	-476 483
Rörelseresultat		9 228	-219 059
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 566	-50 676
Summa finansiella poster		-199 566	-50 676
Resultat efter finansiella poster		-190 338	-269 735
Resultat före skatt		-190 338	-269 735
Skatter			
Skattejustering (ej bokad fastighetskatt)		-7 420	0
Årets resultat		-197 758	-269 735



Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

51 119 394

51 551 697

Summa materiella anläggningstillgångar

51 119 394

51 551 697

Summa anläggningstillgångar

51 119 394

51 551 697

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

3 756

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

21 541

13 758

Summa kortfristiga fordringar

21 541

17 514

Kassa och bank

Kassa och bank

389 582

253 082

Summa kassa och bank

389 582

253 082

Summa omsättningstillgångar

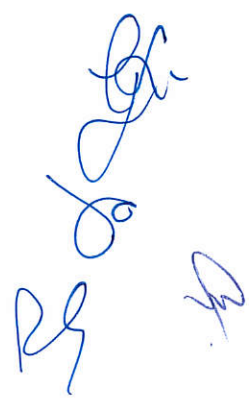
411 123

270 596

SUMMA TILLGÅNGAR

51 530 517

51 822 293



Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		33 900 000	33 900 000
Förlagsinsatser		2 590 000	2 590 000
Fond för yttre underhåll		54 240	0
Summa bundet eget kapital		36 544 240	36 490 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-323 975	0
Årets resultat		-197 758	-269 735
Summa fritt eget kapital		-521 733	-269 735
Summa eget kapital		36 022 507	36 220 265

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 201 618	15 505 250
Summa långfristiga skulder		15 201 618	15 505 250


Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	153 632	31 000
Leverantörsskulder		19 499	1 422
Skatteskulder		7 420	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	125 841	64 356
Summa kortfristiga skulder		306 392	96 778

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 530 517

51 822 293



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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	713 232	237 744
Årsavgift kallvatten	59 004	19 668
Hysesintäkter garage/p-plats	4 800	0
Överlåtelse-/pantsättningsavg	3 186	0
Öresutjämning	36	12
	780 258	257 424

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
El	9 684	2 245
Vatten	66 607	18 750
Sophämtning	24 280	8 116
Snöröjning Sandning	61 770	0
Reparation underhåll fastighet	28 644	0
Fastighetsförsäkring	19 646	7 469
Förvaltningskostnader Samf.för	6 792	0
Förbrukningsinventarier och materiel	5 935	0
	223 358	36 580

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förvaltningskostnader	21 000	7 000
Kontorskostnader	4 884	600
Revisionsarvoden	24 000	0
Konsultutredningar	12 500	0
Bankkostnader	1 732	0
	64 116	7 600

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	39 000	0
Sociala kostnader	12 253	0
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	51 253	0

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 984 000	8 753 706
Nybyggnation	0	36 980 294
Omklassificeringar	0	6 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 984 000	51 984 000
Ingående avskrivningar	-432 303	
Årets avskrivningar	-432 303	-432 303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-864 606	-432 303
Utgående redovisat värde	51 119 394	51 551 697
Taxeringsvärden byggnader	12 792 000	0
Taxeringsvärden mark	4 572 000	742 000
	17 364 000	742 000
Bokfört värde byggnader	42 365 688	42 797 991
Bokfört värde mark	8 753 706	8 753 706
	51 119 394	51 551 697

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode	5 250	5 250
Fastighetsförsäkring	6 792	8 508
Bostadsrätterna	3 930	0
Bostadsrätterna försäkring	5 569	0
	21 541	13 758

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,05	2019-03-28	4 993 250	5 174 250
Stadshypotek	1,33	2021-09-30	5 181 000	5 181 000
Stadshypotek	1,47	2022-09-30	5 181 000	5 181 000
			15 355 250	15 536 250
Beräknad amortering nästkommade år			153 632	31 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda årsavgifter	60 703	64 356
Upplupna soc.avgifter	9 426	0
Upplupna räntekostnader	291	0
Övr uppl kostn o förb int	25 421	0
Upplupna löner	30 000	0
	125 841	64 356

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Åtgärdsarbetet efter besiktningsutlåtandet, SÄB, är inlett under februari 2019 och kommer avslutas under våren 2019.

Eneroths Trädgård- & Fastighetsservice har anlitats att sköta föreningens gemensamma häckar och rabatter.

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	15 544 000	15 544 000
	15 544 000	15 544 000

Knivsta 2019-03 - 30

Robin Smedbäck



James Overall



Gustav Lind



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-08



Niclas Wärenfeldt
Revisor

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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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. De 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 på fel, 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 revisionssed 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 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 2018 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 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Uppsala den 8 / 4 - 2019



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor