

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Täbyvägen 75

Org.nr. 769622-9298

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

V

BRF Täbyvägen 75

Org.nr. 769622-9298

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Täbyvägen 75 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 2011-04-04. Fastigheten Täby Röksvampen 4 förvärvades 2011-06-30. Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket den 2013-04-22.

Styrelse, revisor

Mats E Jonsson	Styrelseordförande och ledamot
Lars Billing	Styrelseledamot
Stephanie Cousu	Styrelseledamot, kassör
Anton Palmborg	Styrelsesuppleant

Revisor: Eva Stein, auktoriserad revisor

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av Bergman & Partner AB. Den tekniska förvaltningen har medlemmarna skött själva.

under 2018

Inga väsentliga åtgärder har vidtagits under räkenskapsåret

Föreningsfrågor och medlemmar

Föreningen är ur skattesynpunkt äkta bostadsrättsförening

Styrelsen har haft ett protokollfört möte under året men har därutöver haft kontakt i ett antal föreningsfrågor.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	17
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	17

Fastigheten

Byggnaden uppfördes 1941 på fastigheten Täby Röksvampen 4. Fr o m inköpsåret 2011 har ombyggnationer till bostadsfastighet gjorts. Fastigheten innehåller 13 bostadslägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Total BOA 625 kvm. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad med tillägg av styrelseansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar

Ingen underhållsplan har upprättats.

Ekonomi

Fr o m 2015 betalar föreningen ingen fastighetsavgift på grund av nytt värdeår. Årsavgifterna höjdes med 10%

Föreningens säte är Täby

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	524 844	499 973	493 453	494 539
Resultat efter finansiella poster	-80 120	-203 149	-113 208	-166 059
Soliditet (%)	66,66	66,78	67,06	67,07
Balansomslutning	28 585 923	28 654 495	28 835 203	29 002 898
Lån per kvm	5 107	15 107	15 107	
Årsavgift per kvm	798	747	746	

Definitioner av nyckeltal, se noter

h

BRF Täbyvägen 75

Org.nr. 769622-9298

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	19 966 400	0	30 000	-203 149	-859 923
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			30 000		-30 000
Årets resultat					-80 120
Belopp vid årets utgång	19 966 400	0	60 000	-80 120	-970 043

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-889 923
Årets resultat	<u>-80 120</u>
	-970 043

Förslag till disposition:

Avsättning till Yttre fond	30 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 000 043</u>
	-970 043

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

v

BRF Täbyvägen 75

Org.nr. 769622-9298

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	524 844	499 973
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		524 844	499 973
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-156 415	-241 105
Övriga externa kostnader	4	-101 094	-64 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-148 087	-148 087
Summa rörelsekostnader		-405 596	-453 340
Rörelseresultat		119 248	46 633
Finansiella poster			
Räntekostnader		-199 368	-249 782
Summa finansiella poster		-199 368	-249 782
Resultat efter finansiella poster		-80 120	-203 149
Resultat före skatt		-80 120	-203 149
Årets resultat		-80 120	-203 149

w

BRF Täbyvägen 75

Org.nr. 769622-9298

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

28 423 227

28 567 114

Maskiner och andra tekniska anläggningar

6

60 00064 200**Summa materiella anläggningstillgångar**

28 483 227

28 631 314

Summa anläggningstillgångar

28 483 227

28 631 314

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

7 792

Övriga fordringar

15

-4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 47715 393**Summa kortfristiga fordringar**

14 492

23 181

Kassa och bank

Kassa och bank

88 203-2 837**Summa kassa och bank**

88 203

-2 837

Summa omsättningstillgångar

102 695

20 344

SUMMA TILLGÅNGAR**28 585 922****28 651 658**

W

BRF Täbyvägen 75

Org.nr. 769622-9298

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Yttre fond

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2018-12-31

2017-12-31

19 966 400

60 000

20 026 400

-889 923

-80 120

-970 043

19 056 357

9 442 425

9 442 425

8 215

13 800

65 126

87 141

28 585 923

19 966 400

30 000

19 996 400

-656 774

-203 149

-859 923

19 136 477

9 442 425

9 442 425

24 779

0

47 977

72 756

28 651 658

7

w

BRF Täbyvägen 75

Org.nr. 769622-9298

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		119 248	46 633
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		148 087	148 087
Erlagd ränta		-199 368	-249 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 67 967	<hr/> -55 062
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		7 792	-7 792
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		897	6 046
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-16 565	12 936
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		30 949	6 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 91 040	<hr/> -37 204
Finansieringsverksamheten			
I anspråkstagen kredit		-2 837	2 837
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -2 837	<hr/> 2 837
Årets kassaflöde		88 203	-34 367
Likvida medel vid årets början		0	34 367
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 88 203	<hr/> 0

w

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
Redovisningsprincip enligt K2

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	200
Bredbandsinstallation	20
Tryckstegspump	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	498 901	466 988
Parkering	23 895	30 975
Pantavgift	<u>0</u>	<u>2 011</u>
	522 796	499 974
Not 3 Direkta fastighetskostnader	2018	2017
Vatten o avlopp	21 477	60 159
El	84 774	82 887
Renhållning	19 555	19 740
Fastighetsskötsel	9 690	9 225
Rep o underhåll	4 400	49 981
Gård	153	1 073
Fastighetsförsäkring	14 318	16 472
Pantavgift	<u>2 048</u>	<u>1 568</u>
	156 415	241 105
Not 4 Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsinventarier	1 085	1 300
Revisionsarvode	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	37 453	47 186
Bankkostnader	1 102	1 317
Övriga förvaltningskostnader	2 635	1 845
Styrelsearvode inkl soc.avg	45 997	0
Möteskostn	<u>322</u>	<u>0</u>
	101 094	64 148

Noter till balansräkningen

v

BRF Täbyvägen 75

Org.nr. 769622-9298

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	29 248 610	29 248 610
	Utgående anskaffningsvärden	29 248 610	29 248 610
	Ingående avskrivningar	-681 496	-537 609
	Årets avskrivningar	-143 887	-143 887
	Utgående avskrivningar	-825 383	-681 496
	Redovisat värde	28 423 227	28 567 114
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	3 905 000	3 905 000
	Byggnader	9 600 000	9 600 000
		13 505 000	13 505 000
Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	84 000	84 000
	Utgående anskaffningsvärden	84 000	84 000
	Ingående avskrivningar	-19 800	-15 600
	Årets avskrivningar	-4 200	-4 200
	Utgående avskrivningar	-24 000	-19 800
	Redovisat värde	60 000	64 200
Not 7	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Lån		
	Länsförsäkringar, Tid och villkor		
	Länsförsäkringar, 90 ddg	3 150 000	3 150 000
	Länsförsäkringar,	3 150 000	3 150 000
	Länsförsäkringar,	3 142 425	3 142 425
		9 442 425	9 442 425

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 180 802	10 180 802
	Inga eventalförpliktelser		
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		



BRF Täbyvägen 75

Org.nr. 769622-9298

Täby 2019-05-31

Lars Billing

Stephanie Cousu

Mats E Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/6 2019

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Täbyvägen 75
Org.nr 769622-9298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Täbyvägen 75 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 2018-12-31 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.

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 misstag.

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 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 revisionssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Täbyvägen 75 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

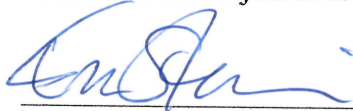
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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, 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.

Stockholm den 27 juni 2019



Eva Stein
Auktoriserad revisor