

Styrelsen för Brf Lågängen 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 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.

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 Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-04-24 bestått av:

Ordinarie	Claes Schierenbeck Göte Lundström Jan Ljungblad Helena Nesterud	Ordf. 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	Marianne Halvarsson Christina Nordström Christina Berglund	Sammanställande
--------------	--	-----------------

Förenings hemsida lagangen.se.

Styrelsen har under året haft 7 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 2012 (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 743 991 (607 200) kronor.

Reparation och underhåll enligt Underhållsplan:

Byte trappbelysning, installerat element samt belysning i vattenrum samt närvarosensor och nya armaturer i soprum. Kostnaden 78 665 kronor föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.



Medlemsinformation

Under perioden har 0 st överlåtelse ägt rum. 1 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 bergvärmeanläggning. 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 (2019=1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning. Vid andrahandsuthyrning uttages en avgift på 10% av årets prisbasbelopp.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 895	1 895	2 062	2 229
Resultat efter finansiella poster (tkr)	331	55	258	-128
Soliditet (%)	31,4	29,6	28,9	27,8
Kassalikviditet (%)	220,4	217,2	178,9	314,8
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	280	275	250	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	740	658	624	868
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen, varav 57 kronor/kvm avser garage enligt schablon	707	707	707	832
Lån kronor per kvm bostadsyta	6 800	7 078	7 305	7 465

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	658 212	1 731 940	54 756	8 131 408
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			275 000	-275 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-193 000	193 000		
Balanseras i ny räkning				54 756	-54 756	
Årets resultat					330 988	330 988
Belopp vid årets utgång	2 309 400	3 377 100	740 212	1 704 696	330 988	8 462 396

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 704 696
årets vinst	330 988
	2 035 684

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	280 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-78 665
i ny räkning överföres	1 834 349
	2 035 684

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 894 608	1 894 608
Övriga rörelseintäkter		4 540	10 045
Summa rörelseintäkter		1 899 148	1 904 653
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-677 875	-795 172
Övriga externa kostnader	5	-78 280	-69 887
Personalkostnader	6	-115 716	-158 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 114	-302 114
Summa rörelsekostnader		-1 173 985	-1 325 436
Rörelseresultat		725 163	579 217
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 808	2 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 983	-526 779
Summa finansiella poster		-394 175	-524 461
Resultat efter finansiella poster		330 988	54 756
Årets resultat		330 988	54 756



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	26 185 938	26 482 072
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	5 980	11 960
Summa materiella anläggningstillgångar		26 191 918	26 494 032
Summa anläggningstillgångar		26 191 918	26 494 032
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	237 727	390 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 442	42 837
Summa kortfristiga fordringar		272 169	433 301
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		500 899	500 841
Summa kassa och bank		500 899	500 841
Summa omsättningstillgångar		773 068	934 142
SUMMA TILLGÅNGAR		26 964 986	27 428 174

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 686 500

5 686 500

Yttre reparationsfond

740 212

658 212

Summa bundet eget kapital

6 426 712

6 344 712

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 704 696

1 731 940

Årets resultat

330 988

54 756

Summa fritt eget kapital

2 035 684

1 786 696

Summa eget kapital

8 462 396

8 131 408

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

18 151 804

18 866 758

Summa långfristiga skulder

18 151 804

18 866 758

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

59 932

88 969

Leverantörsskulder

33 424

34 438

Skatteskulder

4 054

3 800

Övriga skulder

0

28 043

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

253 376

274 758

Summa kortfristiga skulder

350 786

430 008

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 964 986

27 428 174

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		725 163	579 217
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		302 114	302 114
Erhållen ränta		1 808	2 318
Erlagd ränta		-424 891	-526 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		604 195	356 931
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		8 395	-2 114
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-21 277	22 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten		591 312	377 200
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-743 991	-607 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-743 991	-607 200
Årets kassaflöde		-152 679	-230 000
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		888 820	1 118 820
Likvida medel vid årets slut	15	736 141	888 820

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 planerligt 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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder, varav garage enligt schablon ingår med 400 kronor per månad och medlem	1 894 608	1 894 608
Övriga ersättningar och intäkter	60	300
Överlåtelse-, pantsättnings- och avgifter för andrahandupplåtelse	4 480	9 745
	1 899 148	1 904 653

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	79 735	135 113
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	78 665	141 000
	158 400	276 113

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Besiktning / Serviceavtal	18 778	17 899
Yttre skötsel / Snöröjning	33 363	26 250
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 720	0
Uppvärmning	201 127	212 116
Vatten	72 177	68 109
Sophämtning	39 191	45 677
Fastighetsförsäkring	64 309	63 592
Kabel-TV / Internet	44 026	43 336
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	42 784	42 080
	519 475	519 059

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	11 045	9 536
Revisionsarvode	15 000	12 375
Förvaltningsarvode	41 884	42 134
Övriga externa tjänster/kostnader	7 165	5 350
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 186	492
	78 280	69 887

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Arvode styrelse samt valberedning	34 999	33 500
Mötesarvoden	22 000	6 250
Löner avseende gräsklippning, löpande underhåll	40 500	54 600
Löner avseende planerat underhåll	0	44 000
Bilersättningar	259	1 751
Sociala avgifter	17 994	17 963
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	-36	200
	115 716	158 264

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-4 363 011	-4 066 877
Årets avskrivningar	-296 134	-296 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 659 145	-4 363 011
Utgående redovisat värde	26 185 938	26 482 072
Taxeringsvärden byggnader	24 200 000	24 200 000
Taxeringsvärden mark	16 600 000	16 600 000
	40 800 000	40 800 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 900	29 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 900	29 900
Ingående avskrivningar	-17 940	-11 960
Årets avskrivningar	-5 980	-5 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 920	-17 940
Utgående redovisat värde	5 980	11 960

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	2 485	2 485
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	235 242	387 979
	237 727	390 464

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 198	22 523
Förutbetald Anticimex	0	9 308
Förutbetald kabel-TV	11 244	11 006
	34 442	42 837

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB			0	6 298 201
SBAB			0	3 483 615
SBAB	2,33	2024-05-20	3 000 000	3 000 000
SBAB	0,74	rörligt 90-dgr	2 786 293	3 023 911
SBAB	0,74	rörligt 90-dgr	1 700 000	1 700 000
SBAB	0,71	rörligt 90-dgr	1 450 000	1 450 000
Stadshypotek AB	2,02	2026-12-01	2 800 000	0
Stadshypotek AB	1,00	2021-12-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	1,27	2023-06-15	3 475 443	0
			18 211 736	18 955 727
Kortfristig del av långfristig skuld			-59 932	-88 969

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca 17 858 500 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 835 000	25 835 000
	25 835 000	25 835 000

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Källskatter	0	20 055
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	7 988
	0	28 043

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	32 000	32 000
Upplupna sociala avgifter	10 154	10 154
Upplupna räntekostnader	3 904	32 812
Förskottsbetalda hyror och avgifter	153 209	153 209
Upplupna uppvärmningskostnader	24 109	30 222
Beräknat arvode för revision	30 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 361
	253 376	274 758

Not 15 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning Klientmedel	235 242	387 979
Kassamedel	2 000	2 000
Banktillgodohavanden	498 899	498 841
	736 141	888 820

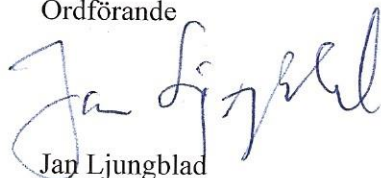
Täby den 21/2 2019



Claes Schierenbeck
Ordförande



Helena Nesterud

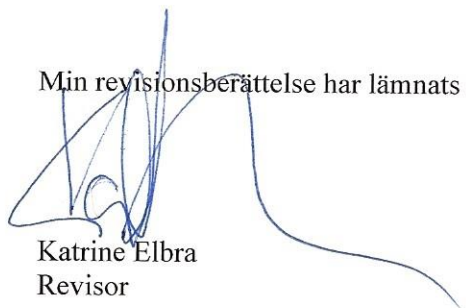


Jan Ljungblad



Göte Lundström

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-31



Katrine Elbra
Revisor