

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Täbyvägen 75

Org.nr. 769622-9298

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll

Sida

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

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 biträtt av Bergman & Partner AB. Den tekniska förvaltningen har medlemmarna skött själva.

under 2019

Inga väsentliga åtgärder har vidtagits under räkenskapsåret

Föreningsfrågor och medlemmar

Föreningen är ur skattesynpunkt äkta bostadsrättsförening

Styrelsen har haft 1 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.

Föreningens säte är Täby

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	532 892	524 844	499 973	493 453
Resultat efter finansiella poster	-165 285	-80 120	-203 149	-113 208
Soliditet (%)	66,49	66,66	66,78	67,06
Balansomslutning	28 410 711	28 585 923	28 654 495	28 835 203
Lån per kvm	15 107	15 107	15 107	15 107
Årsavgift per kvm	798	798	747	746

Definitioner av nyckeltal, se noter

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	60 000	-80 120	-970 043
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre fond			30 000		-30 000
Årets resultat					<u>-165 285</u>
Belopp vid årets utgång	19 966 400	0	90 000	-165 285	-1 165 328

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 000 043
Årets resultat	<u>-165 285</u>
	-1 165 328
Förslag till disposition:	
Avsättning till Yttre fond	30 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 195 328</u>
	-1 165 328

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



BRF Täbyvägen 75

Org.nr. 769622-9298

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>532 892</u>	<u>524 844</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		532 892	524 844
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-171 770	-156 415
Övriga externa kostnader	4	-98 133	-101 094
Arbetsgivaravgifter		-10 997	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-211 865</u>	<u>-148 087</u>
Summa rörelsekostnader		-492 765	-405 596
Rörelseresultat		40 127	119 248
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-205 412</u>	<u>-199 368</u>
Summa finansiella poster		-205 412	-199 368
Resultat efter finansiella poster		-165 285	-80 120
Resultat före skatt		-165 285	-80 120
Årets resultat		<u>-165 285</u>	<u>-80 120</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

28 215 562

28 423 227

Maskiner och andra tekniska anläggningar

6

55 800

60 000

Summa materiella anläggningstillgångar

28 271 362

28 483 227

Summa anläggningstillgångar

28 271 362

28 483 227

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

4

15

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 665

14 477

Summa kortfristiga fordringar

10 669

14 492

Kassa och bank

Kassa och bank

128 679

88 203

Summa kassa och bank

128 679

88 203

Summa omsättningstillgångar

139 348

102 695

SUMMA TILLGÅNGAR

28 410 710

28 585 922

W

BRF Täbyvägen 75

Org.nr. 769622-9298

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Yttre fond

Summa bundet eget kapital

19 966 400

90 000

20 056 400

19 966 400

60 000

20 026 400

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-1 000 043

-165 285

-1 165 328

-889 923

-80 120

-970 043

Summa eget kapital

18 891 072

19 056 357

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

9 442 425

9 442 425

9 442 425

9 442 425

7

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

598

13 800

62 816

77 214

8 215

13 800

65 126

87 141

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**28 410 711****28 585 923**

✓

BRF Täbyvägen 75

Org.nr. 769622-9298

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		40 127	119 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		211 865	148 087
Erlagd ränta		-205 412	-199 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		46 580	67 967
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	7 792
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		3 823	897
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-7 617	-16 565
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-2 310	30 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 476	91 040
Finansieringsverksamheten			
I anspråkstagen kredit		0	-2 837
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-2 837
Årets kassaflöde		40 476	88 203
Likvida medel vid årets början		88 203	0
Likvida medel vid årets slut		128 679	88 203

✓

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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:

	Antal år
Byggnader	100
Bredbandsinstallation	20
Tryckstegspump	20

Avskrivnings belopp för byggnaden har korrigerats till 1% (100 år) på byggnadsvärdet 20 766 513.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	511 437	498 901
Parkering	20 060	23 895
Pantavgift	1 395	0
	<u>532 892</u>	<u>522 796</u>

Not 3 Direkta fastighetskostnader

	2019	2018
Vatten o avlopp	22 205	21 477
El	79 879	84 774
Renhållning	20 458	19 555
Fastighetsskötsel	2 910	9 690
Securitas	10 170	0
Rep o underhåll	16 654	4 400
Gård	389	153
Fastighetsförsäkring	17 710	14 318
Pantavgift	1 395	2 048
	<u>171 770</u>	<u>156 415</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	1 022	1 085
Revisionsarvode	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	43 814	37 453
Serviceavgift branchorganisation	390	0
Bankkostnader	4 002	1 102
Övriga förvaltningskostnader	1 405	2 635
Styrelsearvode inkl soc.avg	45 997	45 997
Möteskostn	0	322
	<u>109 130</u>	<u>101 094</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	20 766 513	29 248 610
	Ingående anskaffningsvärden mark	8 482 097	0
	Utgående anskaffningsvärden	29 248 610	29 248 610
	Ingående avskrivningar	-825 383	-681 496
	Årets avskrivningar	-207 665	-143 887
	Redovisat värde	28 215 562	28 423 227
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	5 200 000	3 905 000
	Byggnader	11 400 000	9 600 000
		16 600 000	13 505 000
Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	84 000	84 000
	Utgående anskaffningsvärden	84 000	84 000
	Årets avskrivningar	0	-4 200
	Redovisat värde	55 800	60 000
Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 180 802	10 180 802
	Summa ställda säkerheter	10 180 802	10 180 802
	Inga eventalförpliktelser		
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Täby

20 maj 2020

Lars Billing

Mats E Jonsson

Stephanie Cousu

Min revisionsberättelse har lämnats den

24 juni 2020

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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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:

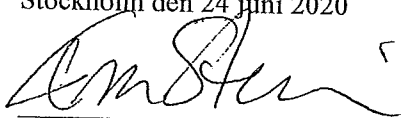
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 24 juni 2020



Eva Stein

Auktoriserad revisor