

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Brunna Park

769628-2271

Räkenskapsåret

2018

9
A
6

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunna Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen hyr ut lokalen i fastigheten till Ecogym Norrboda AB och har en kontraktstid till och med 2021-01-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Robert Ström

Anders Anell

Håkan Larsson

Margaretha Karlsson

Marie Olausson

Valda t.o.m. årsstämman

2019

2019

2019

2019

2019

Ordinarie revisorer

Ali Sharifi-Toiserkani,
auktoriserad revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2019

Valberedning

Birgitta Granlund

Björn Ljungkrans

Jenny Mette Bueno

Valda t.o.m. årsstämman

2019

2019

2019

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Upplands-Bro Kungsängen-Tibble 1:475. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkringar AB.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
138	Lägenheter	9 140,8 m ²
1	Lokaler	181,0 m ²
86	Garageplatser	
43	P-platser	

Handwritten notes: 43/9

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

MPC Consulting AB, org. nr 556735-0755 har tillsammans med FF-Fastighetservice AB, org. nr 556194-4678 hand om den ekonomiska förvaltningen. Under 2019 kommer FF-Fastighetservice AB överta hela den ekonomiska förvaltningen.

Avtal löpande eller fast?

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har bl.a. förvaltats av FF-Fastighetservice AB, Staremo tillgänglighetskonsult AB, org. nr 556949-0609, Schindler Hiss AB, org. nr 556202-2821.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Per den 31:a augusti 2018 har förslag till slutavräkning upprättats av styrelsen

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Slutavräkningen beräknas beslutas om av medlemmarna vid överlämning som preliminärt görs i samband med årsstämman våren 2019.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har det gjorts 42st. överlåtelser och föreningen har vid räkenskapsårets slut totalt 196 st. medlemmar. *Varav röstberättigade är? 138*

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Beräknade årsavgifter efter att alla etapper har flyttat in är för bostadsrättsföreningen 5 941 494 SEK. Årets årsavgifter har uppgått till 5 599 669 SEK. *= 341 825:-*

Fastighetsskatt

Per den 1 januari 2018 var fastigheten till övervägande del färdigställd. Därav är nu fastigheten befriad från fastighetsavgift/skatt fr.o.m innehavande räkenskapsår och femton år framåt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 276	281	0
Resultat efter finansiella poster	3 699	-2 280	-1 401
Soliditet (%)	73,5	25,0	neg

9 A9

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 188 000	-1 401 187	-2 280 264	107 506 549
Ökning av insatskapital	215 718 000			215 718 000
Disposition av föregående års resultat:		-2 280 264	2 280 264	0
Årets resultat			3 699 243	3 699 243
Belopp vid årets utgång	326 906 000	-3 681 451	3 699 243	326 923 792

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-3 681 451
årets vinst	3 699 243
	17 792
disponeras så att i ny räkning överföres	17 792
	17 792

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

5
9

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 276 049 ²	280 806
Övriga rörelseintäkter	3	3 836 800	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 112 849	280 806
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-3 680 076	-478 387
Övriga externa kostnader	5	-1 003 703	-442 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-952 160	0
Summa rörelsekostnader		-5 635 939	-921 261
Rörelseresultat		5 476 910	-640 455
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-102 653	-1 482 430
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	783
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	6	0	1 405 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 675 014	-1 563 245
Summa finansiella poster		-1 777 667	-1 639 809
Resultat efter finansiella poster		3 699 243	-2 280 264
Resultat före skatt		3 699 243	-2 280 264
Årets resultat		3 699 243	-2 280 264

3 19

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	435 853 840	160 210 220
Pågående nyanläggningar	9	0	261 022 509 ✓
Summa materiella anläggningstillgångar		435 853 840 ✓	421 232 729

Summa anläggningstillgångar

435 853 840 421 232 729

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		58 374	60 270
Övriga fordringar		4 657 467	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		545 085	589 055
Summa kortfristiga fordringar		5 260 926	649 325

Kortfristiga placeringar

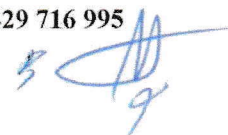
Andelar i koncernföretag		0	102 653
Summa kortfristiga placeringar		0	102 653

Kassa och bank

Kassa och bank		3 796 915	7 732 288
Summa kassa och bank		3 796 915	7 732 288
Summa omsättningstillgångar		9 057 841 ✓	8 484 266

SUMMA TILLGÅNGAR

444 911 681 429 716 995



Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	326 906 000	111 188 000
Summa bundet eget kapital	326 906 000	111 188 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 681 451	-1 401 187
Årets resultat	3 699 243	-2 280 264
Summa fritt eget kapital	17 792	-3 681 451
Summa eget kapital	326 923 792	107 506 549

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	108 075 000	0
Summa långfristiga skulder		108 075 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	550 000	148 162 651
Förskott från kunder		0	13 496 000
Leverantörsskulder		1 367 547	1 748 554
Skulder till koncernföretag		0	16 196 983
Skatteskulder		31 200	31 200
Övriga skulder		0	141 647 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 964 142	927 774
Summa kortfristiga skulder		9 912 889	322 210 446

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

444 911 681 429 716 995

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.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 125 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	5 599 669	260 233
Kabel-TV	462 805	20 573
Hyror garage och parkeringsplatser	598 327	0
El	321 681	0
	6 982 482 ?	280 806

+ 293 562

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Felparkering & Parkeringsautomat via Qpark	29 559	0
Kompensation för projektkostnader	3 807 241	0
	3 836 800 ✓	0

3 836 800

Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Entreprenadkostnad, fastighetsskötsel	-556 130	-115 878
El- och nätavgifter för drift och belysning	-812 453	-103 382
Vatten	-322 648	-48 937
Avfallshantering	-391 132	-4 364
Fastighetsförsäkring	-97 755	-8 099
Fjärrvärme	-875 787	-152 427
Fastighetsskatt	0	-31 200
Digitala tjänster	-452 442	-14 101
Övriga fastighetskostnader	-171 730	0
	-1 -3 680 077 ✓	-478 388 -1

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Programvaror	-3 977	0
Bankkostnader	-4 716	-2 250
Redovisningstjänster	-188 945	-131 067
Föreningsstämma	-1 440	0
Projektkostnader som kompenseras	-763 865	0
Övriga externa kostnader	-40 760	-309 557
	-1 003 703 ✓	-442 874 ✓

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018	2017
Erhållna utdelningar	123 434	15 157 395
Nedskrivningar	-226 087	-16 639 825
Återföring av nedskrivningar	0	-1 405 083
	-102 653 ✓	-2 887 513

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för övriga långfristiga skulder	0	-1 095 556
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	-467 689
Räntekostnader byggnadskreditiv	-658 440	0
Räntekostnader fastighetslån	-1 014 757	0
Övriga räntekostnader	-1 817	0
	-1 675 014 ✓	-1 563 245 ✓

3
9

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 210 220	151 650 744
Inköp	123 434	8 559 476
Omklassificeringar	276 472 346	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	436 806 000	160 210 220
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-952 160	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-952 160	0
Utgående redovisat värde	435 853 840 ✓	160 210 220
Taxeringsvärden byggnader	113 200 000	113 200 000
Taxeringsvärden mark	25 282 000	25 282 000
	138 482 000	138 482 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Nedlagda kostnader	0	261 022 509
	0	261 022 509

Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	103 675 000	0
	103 675 000	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

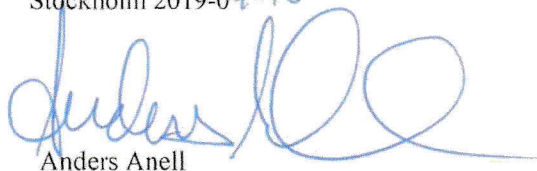
Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB lånedel 1	1,87	2022-12-09	29 625 000	0
SBAB lånedel 2	1,37	2020-12-09	29 625 000	0
SBAB lånedel 3	0,90	2019-03-07	29 625 000	0
SBAB lånedel 4	0,94	2019-03-07	19 200 000	0
			108 075 000 ✓	0
Kortfristig del av långfristig skuld			550 000	0

B
99

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

Stockholm 2019-04-10

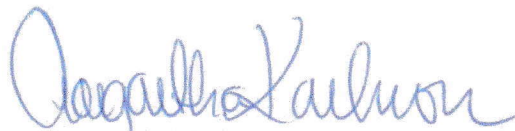


Anders Anell



Robert Ström

Marie Verner Olausson

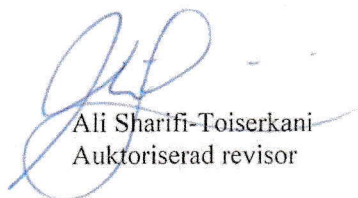


Margaretha Karlsson



Håkan Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-26



Ali Sharifi-Toiserkani
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Brunna Park
Org.nr 769628-2271

10 (10)

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

Stockholm 2019-04-10

Anders Anell

Robert Ström

Marie Verner Olausson

Margaretha Karlsson

Håkan Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-0

Ali Sharifi-Toiserkani
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brunna Park org.nr 769628-2271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunna Park för år 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 revisionsssed 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 den 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. Den 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 revisionsssed 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.

9

- 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 Bostadsrättsföreningen Brunna Park för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

- ✓ Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

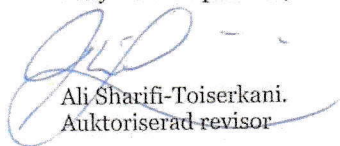
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 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, 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.

Täby den 26 april 2019



Ali Sharifi-Toiserkani.
Auktoriserad revisor