

Årsredovisning
för
Brf Stäkets Park

769630-2244

Räkenskapsåret
2018-07-01 – 2019-06-30

Styrelsen för Brf Stäkets Park, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse kan även avse mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-11 hos Bolagsverket och föreningens stadgar registrerades samma dag. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-06-01.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Stäket 1:355 byggdes 2016 och har värdeår 2016. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1672 kvm varav hela ytan utgör bostäder. Tomtytan är 4 589 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Rådrum Fastighetsservice.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sanering av mögel i carport
Garantibesiktning genomförd
10-årsplan teknisk förvaltning beställd
Slutbetalning gjord till BM Byggindustri

Medlemsinformation

Fastigheten består av 22 st bostadsrättslägenheter varav 40 st har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 41 st och vid årets slut 40 st.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| | |
|-----------------|-------------|
| Sara Törnstrand | Ordförande |
| Cassandra Gigel | Kassör |
| Michaela Collin | Sekreterare |
| Niklas Engebjar | Ledamot |
| Linda Holmblad | Suppleant |

Revisor har varit auktoriserad revisor Andreas Wassberg, Edlund & Partners AB.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 1 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inga anställda.

Inga arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalats under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår till 35 860 000 kr, varav 14 608 000 kr avser mark.

Skatter och avgifter

Föreningen består av småhus och då byggnaderna är nyproducerade kommer bostäderna enligt gällande regelverk att vara befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 | 2015/16 (13 mån) |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning | 1 035 | 922 | 720 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -136 | -116 | -30 | 0 |
| Soliditet (%) | 76,9 | 76,7 | 76,6 | 8,3 |

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 66 188 000 | 85 860 | -115 653 | -116 768 | 66 041 439 |
| Avs. fond yttre underh. | | 26 268 | -26 268 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -116 768 | 116 768 | 0 |
| Årets resultat | | | | -136 217 | -136 217 |
| Belopp vid årets utgång | 66 188 000 | 112 128 | -258 689 | -136 217 | 65 905 222 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -232 421 |
| avsättning fond ytire underhåll | -26 268 |
| årets förlust | -136 218 |
| | -394 907 |

| | |
|------------------------|-----------------|
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -394 907 |
| | -394 907 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *✍*

Resultaträkning

| | Not | 2018-07-01 -2019-06-30 | 2017-07-01 -2018-06-30 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 035 119 | 921 909 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 133 000 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 035 119 | 1 054 909 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -579 760 | -565 250 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -99 986 | -118 251 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -299 692 | -299 692 |
| Summa rörelsekostnader | | -979 438 | -983 193 |
| Rörelseresultat | | 55 681 | 71 716 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 270 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -192 169 | -188 484 |
| Summa finansiella poster | | -191 899 | -188 484 |
| Resultat efter finansiella poster | | -136 218 | -116 768 |
| Resultat före skatt | | -136 218 | -116 768 |
| Årets resultat | | -136 218 | -116 768 |

| Balansräkning | Not | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 84 979 201 | 85 278 893 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 84 979 201 | 85 278 893 |
| Summa anläggningstillgångar | | 84 979 201 | 85 278 893 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 4 558 | 4 618 |
| Övriga fordringar | | 81 031 | 13 667 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | 14 739 | 29 798 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 100 328 | 48 303 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 581 687 | 882 968 |
| Summa kassa och bank | | 581 687 | 882 968 |
| Summa omsättningstillgångar | | 682 015 | 931 271 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 85 661 216 | 86 210 164 |

| Balansräkning | Not | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 66 188 000 | 66 188 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 112 128 | 85 860 |
| Summa bundet eget kapital | | 66 300 128 | 66 273 860 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -258 689 | -115 653 |
| Årets resultat | | -136 218 | -116 768 |
| Summa fritt eget kapital | | -394 907 | -232 421 |
| Summa eget kapital | | 65 905 221 | 66 041 439 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6, 7 | 19 690 000 | 19 690 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 19 690 000 | 19 690 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 33 257 | 120 647 |
| Övriga skulder | | 0 | 254 281 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 12 463 | 83 479 |
| Upplupna kostnader | 8 | 20 275 | 20 318 |
| Summa kortfristiga skulder | | 65 995 | 478 725 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 85 661 216 | 86 210 164 |

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 200 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Sanering av enstaka förråd invändigt
- Slutförande av nedslagspunkter från garantibesiktning
- Målning av carport
- Besiktning av bergvärme samt ev. justering
- Ny ekonomisk förvaltare, SBC
- Beslut om teknisk förvaltning av SBC
- Fasadvätt

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

| | 2018-07-01 -2019-06-30 | 2017-07-01 -2018-06-30 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 034 769 | 915 869 |
| Hysesintäkter p-plats | 0 | 3 000 |
| EI | 0 | 1 611 |
| Påminnelseavgift | 240 | 900 |
| Inkassoavgift | 0 | 218 |
| Administrativ avgift | 0 | 200 |
| Öres- och kronutjämning | 111 | 111 |
| | 1 035 120 | 921 909 |

Not 2 Fastighetskostnader

| | 2018-07-01 -2019-06-30 | 2017-07-01 -2018-06-30 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel grundavtal | 8 532 | 25 380 |
| Fastighetsskötsel extradeb | 0 | 875 |
| Rengöring/sanering | 254 375 | 0 |
| Övr. besiktn./kontroller | 40 813 | 6 063 |
| Soprum | 1 638 | 1 825 |
| Dörrar och lås | 0 | 2 375 |
| VA | 3 500 | 17 479 |
| Ventilation | 5 625 | 12 188 |
| Markytor | 0 | 17 875 |
| Gård | 8 108 | 8 432 |
| Garage och p-platser | 17 625 | 210 625 |
| Vattenskada | 0 | 32 938 |
| Övriga rep./underhåll | 12 371 | 0 |
| Elavgifter | 60 146 | 61 070 |
| Vatten | 72 236 | 61 689 |
| Sophämtning | 22 841 | 35 534 |
| Fastighetsförsäkring | 50 780 | 53 966 |
| Bredband | 21 170 | 16 936 |
| | 579 760 | 565 250 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2018-07-01 -2019-06-30 | 2017-07-01 -2018-06-30 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier | 2 352 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 1 450 |
| Inkasso- och KFM-avgifter | 2 074 | 1 722 |
| Administration, kontorsmaterie | 954 | 3 430 |
| Revisionsarvode extern revisor | 12 500 | 7 500 |
| Möteskostnader | 250 | 750 |
| Arvode ekonomisk förvaltn. | 51 126 | 39 126 |
| Extradeb. ekonomiskförvaltn | 5 079 | 1 660 |
| Konsultarvoden | 13 959 | 53 313 |
| Bankkostnader | 6 330 | 6 346 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 4 345 | 2 150 |
| Övriga externa kostnader | 763 | 0 |
| Trivselkostnader | 255 | 804 |
| | 99 987 | 118 251 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 85 880 000 | 86 373 788 |
| Tilläggsköpeskillning enl. kostandstäckningsgaranti | | -493 788 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 85 880 000 | 85 880 000 |
| Ingående avskrivningar | -601 107 | -301 415 |
| Årets avskrivningar | -299 692 | -299 692 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -900 799 | -601 107 |
| Utgående redovisat värde | 84 979 201 | 85 278 893 |
| Bokfört värde byggnader | 59 337 332 | 59 337 332 |
| Bokfört värde mark | 25 941 561 | 25 941 561 |
| | 85 278 893 | 85 278 893 |

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 8 310 | 9 230 |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 0 | 9 918 |
| Förutbetald medlemsavgift | 2 195 | 2 150 |
| Förutbetald Fastighetsservice | 0 | 4 266 |
| Förutbetald bredband | 4 234 | 4 234 |
| | 14 739 | 29 798 |

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-06-30 | Lånebelopp 2018-06-30 |
|----------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek | 0,90 | 2018-09-27 | 6 564 000 | 6 564 000 |
| Nordea Hypotek | 1,30 | 2021-09-15 | 6 563 000 | 6 563 000 |
| Nordea Hypotek | 0,85 | 2019-09-16 | 6 563 000 | 6 563 000 |
| | | | 19 690 000 | 19 690 000 |

Not 7 Ställda säkerheter

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 19 690 000 | 19 690 000 |
| | 19 690 000 | 19 690 000 |

Not 8 Upplupna kostnader

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Upplupen räntekostnad | 3 538 | 3 675 |
| Upplupen kostnad el | 1 736 | 1 643 |
| Upplupen kostnad revisor | 15 000 | 15 000 |
| | 20 274 | 20 318 |

Järfälla 23/10 2019

Sara Törnstrand
Ordförande



Cassandra Gigel
Kassör



Michaela Collin
Sekreterare



Niklas Engebjär
Ledamot



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 23 / 10 - 2019

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

EDLUND & PARTNERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stäkets Park, org.nr 769630-2244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stäkets Park för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman av fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Stäkets Park enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionen webbplats: www.revisorsinspektionen.se/m/showdocument/documents/rev_dok/revis_ors_ansvar.pdf Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Stäkets Park för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

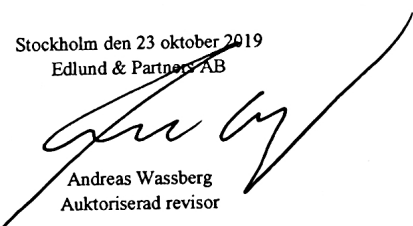
- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionen webbplats: www.revisorsinspektionen.se/m/showdocument/documents/rev_dok/revis_ors_ansvar.pdf Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 23 oktober 2019
Edlund & Partners AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor