

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Spångapark

Org.nr. 769613-5040

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet
Fornvården 4
Agatvägen 26-28
168 60 BROMMA

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie stämma 2019:

Fr.o.m. 2019-05-22

Ingalill Hedqvist	ledamot -ordförande
Annelie Österman	ledamot
Anton Lindberg	ledamot
Daina Måsviken	ledamot
Ulla Eriksson	ledamot
Jonas Hägglund	suppleant
Jessica Rosberg	suppleant
Raoul Svensson	suppleant

Revisor

Jan-Erik Forsberg ordinarie
PROJF Consulting AB

Valberedning

Josefin Nordin och Sofia Petersson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019.

Styrelsen har haft regelbundna sammanträden ca en gång per månad.

Av föreningens 20 lägenheter är 18 upplåtna med bostadsrätt och 2 renoverade vindsutrymmen hyrs ut som hyresrätt.

Lägenhetsfördelning: 6 st. 3 rok, 6 st. 2 rok, 6 st. 1 rok
Total lägenhetsyta är 858 m2 (BOA).

Överlåtelse i samband med lägenhetsförsäljning har varit 3 st. under året

Medlemmarna har fortlöpande informerats om väsentliga händelser genom anslag på anslagstavlan som är uppsatt i trappuppgång 28 eller lagts i deras brevlådor. Medlemmarna har vidare beretts tillfälle att kommunicera synpunkter med styrelsen genom att lägga eventuella frågor, förslag eller klagomål i en särskild postlåda. Styrelsen har även en e-mailadress som medlemmarna kan nå styrelsen på spangapark@gmail.com

Brf Spångapark

Org.nr. 769613-5040

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Stockholms kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens fastighet.

Föreningen har ett avtal med Nytorget för både teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Nytorget har löpande besiktat fastigheten, gjort en Årsbesiktning på uppmaning av styrelsen som ett led i arbetet med uppdatering av underhållsplanen.

Samarbetet med Nytorget har fungerat bra.

Canseko har skött den ekonomiska förvaltningen även under 2019 under hösten meddelade Canseko att de låtit företaget uppgå i Fastumgruppen och övergången sker under kv. 1- 2020. Samarbetet med Canseko har fungerat bra.

BRF Spånga Park har en representant i samfällighetens styrelse och delar ut permanenta samt tillfälliga parkeringstillstånd vid behov.

Fastigheten

Ny energideklaration genomfördes under juni månad.

Nytorget genomförde årsbesiktning av fastigheten i september och styrelsen tog efter genomgång av årsbesiktningen från Nytorget, där det framgår att taket är i behov av översyn, beslutet att få till stånd en ordentlig besiktning av taket. Nytorget tog in en firma som gjorde en ytlig besiktning som visade att det kan finnas skador på taket som behöver åtgärdas. Styrelsen beslutade att ta in en firma som kunde göra en ordentlig besiktning gratis samt även ge en offert på de kostnader det kunde handla om för att åtgärda taket.

Under året har städningen i huset utförts av Städhuset. Styrelsen beslutade också att beställa en fönstertvätt av samtliga fönster i trappuppgångarna. Den utfördes i början av 2019 men styrelsen är inte nöjd med resultatet.

Problem med centralfläkten har undersökts och åtgärdats under sommaren.

Sparkplåt har satts på ytterdörrarna.

Tvättstugan har setts över vid behov. Under hösten gick den gamla tvättmaskinen sönder Elektrolux Service lyckades dock laga den till en rimlig kostnad.

Hemsida www.spangapark.se med presentation av huset och föreningen är igång och information för kommande köpare och mäklare som visar intresse har börjat läggas upp där men är planerad att fyllas på med mer. Den kan också fungera som en anslagstavla för de boende i huset.

Styrelsen har vid ett flertal tillfällen konstaterat att det ställs saker utanför vindsförråden. Styrelsen har beslutat att samtliga saker som hittas utanför förråden kommer kastas. Av säkerhetsskäl är det viktigt att inte ställa något utanför sitt förråd.

Brf Spångapark

Org.nr. 769613-5040

Underhåll

Nytorget har varit styrelsen behjälplig med offerter för ny stolpe och skylt till parkeringen som kommer åtgärdas när vädret tillåter, offerter för installation av lampor på förrådet (styrelsen valde att tacka nej och tog in nya offerter) tagit in en firma för att göra en ytlig besiktning av taket samt skött kontakter med boende samt försäkringsbolag ang. en vattenläcka i en av lägenheterna. Läckan och de skador som uppkommit är åtgärdade, delar av kostnaden som avsåg husets struktur och stomme är föreningens del där självrisken i försäkring uppgår till drygt 23 000 kr. De kostnader som varit har uppgått till drygt 26 000 kr.

Behovet av byte av batterier i de gemensamma brandvarnarna ses över kontinuerligt.

Två städdagar har genomförts; en på våren och en under hösten. En självförvaltningskostnad utgick till de som deltog. Under vårens städdag beställdes en container som stod på gården. Där kunde samtliga boende kasta grovsopor (ej elektronik eller farligt avfall).

Delar av styrelsen gjorde en "husesyn" under hösten därefter fattades beslut om att ta in offerter för ommålning och uppfräschning invändigt i fastighetens båda trappuppgångar, ommålning av ytterdörrarna samt den svarta "fasadsockeln" runt fastigheten.

Beslut är ännu inte fattat om offerterna.

Översyn av sopstationen gjordes under städdagen på hösten och det konstaterades att vi avvaktar med denna. på styrelsemöte därefter så konstaterades att det om några år kommer en ny lag om sop- och matavfalls hantering och då kommer föreningen vara tvungen att investera i ny sopstation så beslut fattades att avvakta tills det finns mer information om hur sopstationer ska se ut innan vi investerar i någon ny.

Arbetet med att uppdatera underhållsplanen har fortsatt. Styrelsen har efterfrågat och fått hjälp från Nytorget med detta arbete. Ingen ny underhållsplan finns än så länge på plats men beräknas vara klar före årsstämman 2020.

Styrelsen valde att anlita Veterankraft för sommarens trädgårdsskötsel 2019. Under sommarmånaderna klipptes och sköttes trädgården.

Mätning efter radonsanering har fortsatt även under 2019/2020 då en av dosorna från mätningen vintern 18/19 inte kom fram till Radea (försvann i posten) Nya radonmätningar utförs under vintern 2019/2020 i tre lägenheter och resultaten ska vara presenterade senast 31/3 20 till Miljö- och hälsoskyddsnämnden Stockholms stad.

Ekonomi

På grund av ökade kostnader för uppvärmningen av huset samt allmän prisökning så fattades beslut efter rekommendation av vår ekonomiska förvaltare att göra en avgiftshöjning med 2 % för samtliga lägenheter inkl. hyreslägenheterna från 2020.

Föreningen har under 2019 amorterat 57 908 kr på lånen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	21 st
Antal tillkommande medlemmar under året:	4 st
Antal avgående medlemmar under året:	3 st
Antal medlemmar vid årets slut:	22 st

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 027 647	1 022 731	1 023 288	1 058 881
Resultat efter finansiella poster	15 451	-181 746	103 110	198 387
Soliditet (%)	51	51	51	49

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 613 750	368 251	511 580	-566 716	-181 746
Resultatdisposition				-181 746	181 746
Avsättning till reparationsfond			59 088	-59 088	
Årets resultat					15 451
Belopp vid årets utgång	10 613 750	368 251	570 668	-807 550	15 451

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-807 550
Årets resultat	15 451
	-792 099
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	67 396
Balanseras i ny räkning	-859 495
	-792 099

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 027 647	1 022 731
Summa rörelseintäkter		1 027 647	1 022 731
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-715 141	-919 754
Personalkostnader	4	-25 992	-33 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-139 668	-139 668
Summa rörelsekostnader		-880 801	-1 092 828
Rörelseresultat		146 846	-70 097
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 243	1 317
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 638	-112 966
Summa finansiella poster		-131 395	-111 649
Resultat efter finansiella poster		15 451	-181 746
Resultat före skatt		15 451	-181 746
Årets resultat		15 451	-181 746

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	20 039 007	20 146 107
Inventarier, verktyg och installationer	8	293 094	325 662
Summa materiella anläggningstillgångar		20 332 101	20 471 769

Summa anläggningstillgångar

20 332 101 20 471 769

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		4 488	3 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 965	48 799
Summa kortfristiga fordringar		49 453	52 139

Kassa och bank

Kassa och bank		675 996	551 104
Summa kassa och bank		675 996	551 104

Summa omsättningstillgångar

725 449 603 243

SUMMA TILLGÅNGAR

21 057 550 21 075 012

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	2019-12-31	2018-12-31
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	10 982 001	10 982 001
Fond för yttre underhåll	570 668	511 580
Summa bundet eget kapital	<u>11 552 669</u>	<u>11 493 581</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-807 550	-566 716
Årets resultat	15 451	-181 746
Summa fritt eget kapital	<u>-792 099</u>	<u>-748 462</u>
Summa eget kapital	10 760 570	10 745 119
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
Summa långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 10 142 559	10 200 467
Leverantörsskulder	12 028	0
Skatteskulder	1 976	1 176
Övriga skulder	8 710	11 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 131 707	116 559
Summa kortfristiga skulder	<u>10 296 980</u>	<u>10 329 893</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 057 550	21 075 012

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	200
Bergvärmeinstallation	5
Övriga materiella anläggningstillgångar	5

Not 2 Nettoomsättning

2019

2018

Årsavgifter Brf	861 360	861 360
Hysesintäkter lokaler, momsfria intäkter	127 617	122 908
Intäkter för el	38 528	38 342
Övriga intäkter	142	121
	1 027 647	1 022 731

Not 3 Övriga externa kostnader

Fastighetsskötsel	-116 955	-66 386
Städning	-57 152	-44 424
Trädgårdsskötsel	-6 730	-15 104
Underhåll tvättstuga	-0	-55 676
Reparationer	-0	-6 512
El för drift och belysning	-153 683	-144 977
Fjärrvärme	-105 171	-90 634
Vatten	-36 507	-31 764
Sophämtning	-20 550	-25 602
Underhåll väg och grönytor	-35 540	-40 216
Fastighetsförsäkring	-14 825	-14 012
Kabel-TV & Bredband	-63 300	-63 300
Kommunal avgift	-27 540	-26 740
Administrationskostnader	-10 210	-30 151
Revisionsarvoden	-10 090	-9 375
Förvaltningsarvode	-30 756	-30 076
Besiktningskostnad	-15 865	-2 260
Bankkostnader	-5 732	-6 045
Övriga kostnader	-4 535	-216 500
	-715 141	-919 754

Not 4 Personalkostnader	2019	2018
Styrelsearvode	-17 284	-16 800
Självförvaltning	-2 262	-5 515
Självförvaltning, skattefria del	-1 338	-4 080
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	-5 108	-7 011
	<u>-25 992</u>	<u>-33 406</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-107 100	-107 100
Avskrivning installationer	-32 568	-32 568
	<u>-139 668</u>	<u>-139 668</u>

Not 6 Resultat av finansiella poster

Ränteintäkter		
Ränteintäkter från oms.tillg	1 243	1 317
Summa Ränteintäkter	<u>1 243</u>	<u>1 317</u>

Räntekostnader		
Låneräntor	-132 638	-112 877
Kostnadsräntor skatter och avg	-0	-89
Summa Räntekostnader	<u>-132 638</u>	<u>-112 966</u>

Summa Total	-131 395	-111 649
--------------------	-----------------	-----------------

Not 7 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 425 973	21 425 973
Utgående anskaffningsvärden	<u>21 425 973</u>	<u>21 425 973</u>
Ingående avskrivningar	-1 279 866	-1 172 766
Årets avskrivningar	-107 100	-107 100
Utgående avskrivningar	<u>-1 386 966</u>	<u>-1 279 866</u>
Redovisat värde	20 039 007	20 146 107
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	5 000 000	4 248 000
Byggnader	<u>12 000 000</u>	<u>11 800 000</u>
	17 000 000	16 048 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	717 297	717 297
Utgående anskaffningsvärden	717 297	717 297
Ingående avskrivningar	-391 635	-359 067
Årets avskrivningar	-32 568	-32 568
Utgående avskrivningar	-424 203	-391 635
Redovisat värde	293 094	325 662

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller senare än 5 år					
SBAB	17839241	1,22 %	2020-01-22	3 564 375	21 600
SBAB	17839292	1,36 %	2020-08-26	3 439 898	23 274
SBAB	17839306	1,19 %	2020-10-14	3 138 286	17 817
				10 142 559	62 691
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 079 868
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 772 990

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	12 825	16 757
Revisionsarvode	10 500	10 000
Fjärrvärme	14 431	13 067
Förutbetalda avgifter	93 951	76 735
	131 707	116 559

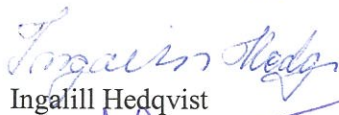
Not 11 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	11 500 000	11 500 000
------------------------	------------	------------

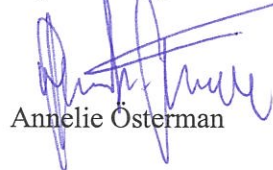
Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet=Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Bromma 2020-13-15


Ingall Hedqvist


Anton Lindberg


Annelie Österman


Daina Måsviken


Ulla Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2020


Jan-Erik Forsberg
Revisor
PROJF Consulting AB

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i BRF Spånga Park

Org.nr 769613-5040

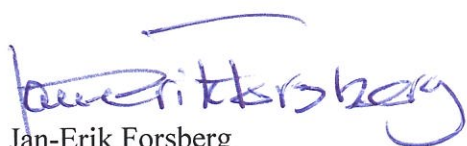
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Spånga Park för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 Mars 2020


Jan-Erik Forsberg
Revisor