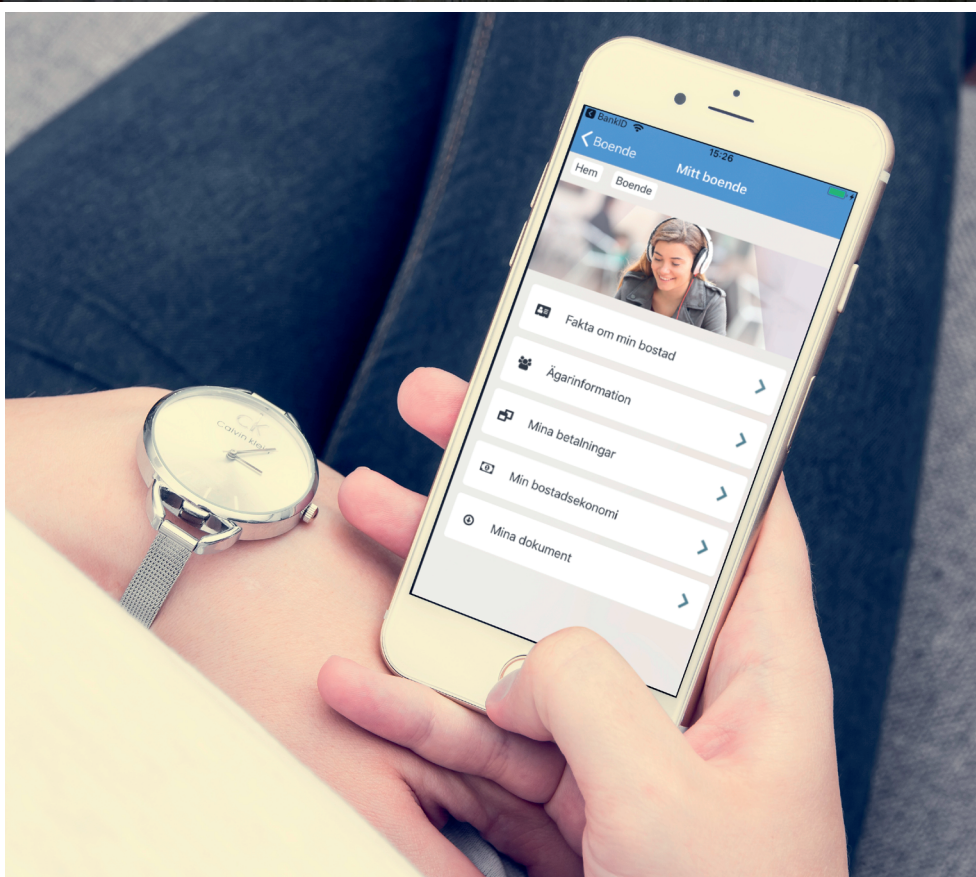




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Parken i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna Centralgaraget (19% i andelstal) och Busstorget (bostadskomplement 26,4% och gemensam gård 22,2%). Samfälligheterna förvaltar gemensamma ytor såsom garage, tvättstugor, cykel-/barnvagnsförråd, soprum, parkanläggning mm.

Styrelsen

Göran Hising	Ordförande	Ordf. och ekonomi
Jessika Isaksson	Sekreterare	Sekr. och garage
Diana Hadad Reverte	Ledamot	Fastighet och teknik
Philip Hua	Ledamot	Fastighet och teknik
Karin Öhman	Ledamot	Lokal mm.
Jussi Jakenberg	Suppleant	Inpasseringssystem

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Philip Hua, Jussi Jakenberg och Karin Öhman.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Thord Boreby

Kim Laraqui (utgår jan-20)

Percy Sjöquist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ametisten 2	2003	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 1 flerbostadshus.

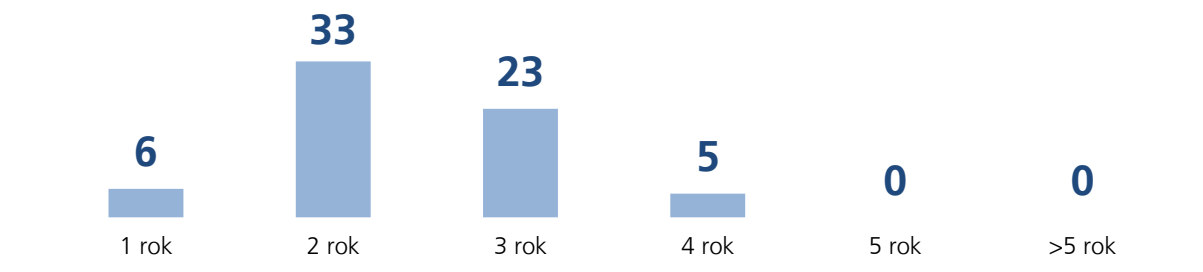
Värdeåret är 2003.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 656 m², varav 4 656 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Cykelrum (2 stycken)

Tvättstugor (2 stycken)

Innergård

Lokal korttidsparkering för medlemmarna

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätningar	2019 - 2020	Radonmätningar i enlighet med myndigheters anvisningar.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av delar av fasad	2020	Väderutsatta delar av fasaden renoveras.
Besiktning av balkonger	2020	Kommer antagligen inte att föranleda något större underhållsarbete.
Belysning	2021	Översyn och ev. modernisering av belysningslösningar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Försäkring	IF
Hiss	KONE Hisservice och Inspecta AB
Städ	NFS Städ
Fastighetsförvaltning	NKG Fastighet
Ekonomi	SBC
Entre- och hissmattor	Stockholms Hyr-Tvätt
Bredband	Ownit AB (via Busstorget samfällighetsförening)
TV	Com Hem (via Busstorget samfällighetsförening)
Underhåll gården	Cemi (via Busstorget samfällighetsförening)
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi (via Busstorget samfällighetsförening)
Sophämtning	Solna Stad (via Busstorget samfällighetsförening)
Vatten	Solna Stad (via Busstorget samfällighetsförening)

Övrig information

Föreningen arrangerar kontinuerligt välkomsträffar med nya medlemmar för att introducera dem i föreningen. Samtidigt får vi tillfälle att lära känna dem och kan sondera om deras intresse för framtida styrelsearbete.

Varje år genomför vi en höstträff för samtliga medlemmar där vi under lättsamma former har tillfälle att presentera aktuell föreningsinformation.

Styrelsen kommer regelbundet ut med nyhetsbrev, på anslagstavlor och via e-post till de medlemmar som så önskar.

Föreningens ekonomi

Brf Parken har god och stabil ekonomi. Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019.

Kassaflödet är positivt och ger utrymme för den löpande driften och det långsiktiga underhållet.

Att föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott beror på de redovisningsregler som sedan 2014 stipulerar att fastighetsvärdet ska skrivas av med 1 % år. Det innebär att föreningen årligen har en post i resultaträkningen på ca 1,3 Mkr som avser avskrivning av byggnad. Det bokföringsmässiga underskottet är emellertid inget som äventyrar den goda ekonomin i Brf Parken.

Likviditeten i Brf Parken är god. Under 2019 bedömde styrelsen att kassan var överdimensionerad varför föreningen i samband med omläggningen av ett lån genomförde en extraamortering om 0,5 Mkr. Utöver detta har vi amorterat 0,4 Mkr på ett av våra lån, vilket följer vår ordinarie plan.

Det låga ränteläget har stor påverkan på föreningens ekonomi. Styrelsen följer ränteläget kontinuerligt.

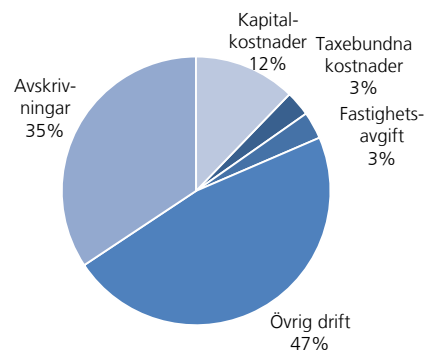
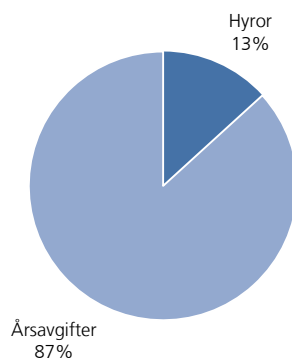
Från våren 2020 avser Brf Parken att utöka försäkringsskyddet med kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Under 2020 planeras ingen förändring av årsavgifterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 006 823	2 964 543
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 599 487	3 617 748
Finansiella intäkter	80	575
Minskning kortfristiga fordringar	0	20 970
Ökning av kortfristiga skulder	112 475	0
	3 712 042	3 639 293
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 075 863	2 207 174
Finansiella kostnader	468 747	459 820
Ökning av materiella anläggningstillgångar	39 564	0
Ökning av kortfristiga fordringar	73	0
Minskning av långfristiga skulder	900 000	1 900 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	30 020
	3 484 247	4 597 013
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 234 617	2 006 823
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	227 795	-957 720

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har verksamheten bedrivits enligt styrelsens plan. Löpande underhåll har utförts kontinuerligt.

En större avvikelse från plan har emellertid belastat föreningen under året. Föreningen drabbades under hösten av en större vattenskada som i första hand, starkt påverkat två lägenheter. Försäkringsärendet kommer att slutregleras under första delen av 2020. Värt att notera är att skadan inte orsakas av vattenledningsbrott eller något som föreningen kunnat påverka.

Radonmätning har genomförts (slutförs under vintern 2020).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	670	670	670	670
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 750	8 944	9 352	9 438
Elkostnad/m ² totalyta	25	23	20	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	99	118	120
Soliditet (%)	72	72	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-262	-363	-849	-343
Nettoomsättning (tkr)	3 596	3 598	3 605	3 594

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 656 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	110 130 000	0	0	110 130 000
Fond för yttre underhåll	2 669 283	447 000	-174 146	2 396 429
S:a bundet eget kapital	112 799 283	447 000	-174 146	112 526 429
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 104 351	-447 000	-189 125	-2 468 226
Årets resultat	-261 951	-261 951	363 271	-363 271
S:a ansamlad förlust	-3 366 302	-708 951	174 146	-2 831 497
S:a eget kapital	109 432 981	-261 951	0	109 694 933

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-261 951
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 657 351
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-447 000
summa balanserat resultat	-3 366 302

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 366 302
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 595 927	3 598 224
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 560	19 524
Summa rörelseintäkter		3 599 487	3 617 748
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 830 499	-1 932 408
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 697	-168 324
Personalkostnader	Not 6	-106 667	-106 442
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 316 908	-1 314 600
Summa rörelsekostnader		-3 392 771	-3 521 774
RÖRELSERESULTAT		206 716	95 974
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-468 747	-459 820
Summa finansiella poster		-468 667	-459 245
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-261 951	-363 271
ÅRETS RESULTAT		-261 951	-363 271

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	148 855 656	150 133 000
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		148 855 656	150 133 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		148 855 656	150 133 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 313 664	1 834 476
Summa kortfristiga fordringar		2 313 664	1 834 596
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		42 196	293 396
Summa kassa och bank		42 196	293 396
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 355 860	2 127 993
SUMMA TILLGÅNGAR		151 211 516	152 260 993

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 130 000	110 130 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 669 283	2 396 429
Summa bundet eget kapital		112 799 283	112 526 429
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 104 351	-2 468 226
Årets resultat		-261 951	-363 271
Summa fritt eget kapital		-3 366 302	-2 831 497
SUMMA EGET KAPITAL		109 432 981	109 694 933
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 549 109	10 803 942
Summa långfristiga skulder		20 549 109	10 803 942
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 193 015	30 838 182
Leverantörsskulder		254 769	234 026
Skatteskulder		243 778	236 964
Övriga skulder		29 931	11 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	507 933	441 631
Summa kortfristiga skulder		21 229 426	31 762 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 211 516	152 260 993

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	10 år	0 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 119 934	3 119 934
Hyror lokaler momspliktiga	250 713	245 148
Hyror garage	225 216	225 216
Överlåtelse/pantsättning	0	7 858
Öresutjämning	65	68
	3 595 927	3 598 224

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	3 560	19 524
	3 560	19 524

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	952	6 684
	Städning entreprenad	64 489	68 109
	Mattvätt/Hyrmattor	9 956	10 262
	Hissbesiktning	5 756	5 538
	Myndighetstillsyn	0	10 137
	Gemensamma utrymmen	4 937	0
	Serviceavtal	72 055	57 706
	Förbrukningsmateriel	4 794	34 467
	Teleport/hissanläggning	5 587	5 418
		168 525	198 321
	Reparationer		
	Entré/trapphus	7 038	25 410
	Lås	1 487	11 296
	Elinstallationer	4 362	0
	Hiss	4 135	5 273
	Skador/klotter/skadegörelse	2 234	5 458
		19 257	47 437
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	41 002
	Lås	0	133 144
		0	174 146
	Taxebundna kostnader		
	El	118 687	104 865
		118 687	104 865
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 843	55 251
	Självrisk	15 000	0
	Samfällighetsavgift	1 249 348	1 167 889
	Bredband	65 280	65 280
		1 399 471	1 288 420
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	124 559	119 219
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 830 499	1 932 408

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	4 762	10 680
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Övriga förluster	0	15 000
	Revisionsarvode extern revisor	12 368	12 036
	Föreningskostnader	629	2 626
	Styrelseomkostnader	0	-3 265
	Fritids- och trivselkostnader	1 763	9 165
	Förvaltningsarvode	76 280	73 237
	Förvaltningsarvoden övriga	18 140	18 954
	Administration	5 568	6 334
	Konsultarvode	11 033	15 151
	Tidningar facklitteratur	926	447
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 380	6 260
		138 697	168 324

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	83 000	83 000
	Sociala kostnader	23 667	23 442
		106 667	106 442
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 314 600	1 314 600
	Förbättringar	2 308	0
		1 316 908	1 314 600
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	158 860 000	158 860 000
	Nyanskaffningar	39 564	0
	Utgående anskaffningsvärde	158 899 564	158 860 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 727 000	-7 412 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 316 908	-1 314 600
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 043 908	-8 727 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	148 855 656	150 133 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 400 000	27 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	80 230 000	71 964 000
	Taxeringsvärde mark	72 000 000	44 000 000
		152 230 000	115 964 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	149 000 000	113 000 000
	Lokaler	3 230 000	2 964 000
		152 230 000	115 964 000

Not 9		2019-12-31	2018-12-31
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		163 334	163 334
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		163 334	163 334
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-163 334	-163 334
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-163 334	-163 334
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10		2019-12-31	2018-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		121 243	118 190
Klientmedel hos SBC		2 192 421	1 713 426
Inkasso		0	2 860
		2 313 664	1 834 476

Not 11		2019-12-31	2018-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		2 396 429	2 179 174
Reservering enligt stadgar		447 000	339 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-174 146	-121 745
Vid årets slut		2 669 283	2 396 429

Not 12				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Nordea	0,850 %	9 745 167	10 245 167	2023-11-15
Nordea	1,500 %	10 803 942	10 803 942	2023-08-16
Nordea	0,774 %	10 093 015	10 493 015	2020-03-05
Nordea	0,668 %	10 100 000	10 100 000	2020-01-17
Summa skulder till kreditinstitut		40 742 124	41 642 124	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 193 015	-30 838 182	
		20 549 109	10 803 942	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 742 124 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	83 000	83 000
	Sociala avgifter	26 079	26 079
	Ränta	50 244	33 864
	Avgifter och hyror	348 610	298 688
		507 933	441 631

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kommande verksamhetsår planerar Brf Parken att renovera de mest väderutsatta delarna av fasaden. Vår intention är också att genomföra en besiktning av balkongerna.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 28 / 2 2020



Göran Hising
Ordförande



Jessika Isaksson
Sekreterare



Diana Hadad Reverte
Ledamot



Philip Hua
Ledamot



Karin Öhman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2020
KPMG



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Parken i Solna, org. nr 769606-9686

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Parken i Solna för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut 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 misstag, 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Parken i Solna för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 förtlöpande 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 7 april 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE