Styrelsen för Brf Familjehotellet Näsbypark får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 829,3 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-05.

Föreningens fastighet, Jagaren 6 bebyggdes 1960-61. Bostadsrättsföreningen bildades 1982.
På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 200 lägenheter, varav 3 hyresrätter, samt 16 kommersiellt uthyrda lokaler.

Parkeringen utanför Eskadervägen 8 16 med 135 parkeringsplatser tillhör föreningen.
Dagtid hyrs 85 platser av NREP/Grandholm Gruppen, ägare av Näsbyparks Centrum.
Nattetid hyrs 25 platser av en grannförening.
Utöver den egna boendeparkeringen utomhus disponerar föreningen 85 garageplatser inklusive 5 dubbelplatser.
Föreningens boende tilldelas ett separat nattparkeringskort till boendeparkeringen, ett tillstånd per lägenhet. Detta tillstånd kan användas för övernattande gäster.

Lägenhetsfördelning:

45 st	1 rum och kök
40 st	2 rum och kök
64 st	3 rum och kök
27 st	4 rum och kök
17 st	5 rum och kök
5 st	6 rum och kök
2 st	7 rum och kök

Total bostadsyta: 15 064 kvm varav 193 kvm är hyresrätter.
Total area kommersiella lokaler: 1 343 kvm. Inom föreningen finns dessutom:

* Skyroom på 15:e våningen med solaltan och hänförande utsikt.
* Festvåning med serveringskök, fullt utrustad för 24 sittande gäster.
* Gästvåning bekväm tvårumslägenhet med 4 sovplatser för boendes besökande, släkt och vänner.
* Snickarverkstad utrustad för den händige hobbyisten.
* 5 st välutrustade tvättstugor med tillhörande torkrum och mangelrum.

En Boendeinformation finns att få i pappersform. Finns också på föreningens hemsida: www.brffamiljehotellet.se

Övrig information:

Styrelseinformation sätts upp i portarna varje månad och skickas även ut via e-post.
En ekonomisk halvårsrapport delas stadgeenligt ut i medlemmarnas brevlådor under augusti.
Föreningens flagg-grupp ser till att flaggorna hissas alla flaggdagar.
Föreningens middagssällskap ordnar trevliga middagsträffar på restaurangen inne i Centrum.
Runt Lucia inbjuds alla boende till Festvåningen för sedvanlig "Glögg med Styrelseinfo."

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Moussa Ibrahim	35,0	2021-12-31
Näsby Parks Bokhandel AB	115,0	2022-04-30
BK Konfektion AB	98,5	2021-07-15
Roslagskliniken AB	164,0+41,0	2021-12-31
Kitty Jansson Bergblom	37,0	2020-02-28
Kitty Jansson Bergblom	53,5	2020-11-30
Nabeela Kem AB	67,0	2021-03-31
Näsbyparks Blomsterhandel AB	67,0	2019-12-31
Norrortens Hem AB	138,0	2021-06-30
Sv Röda Korset Täbykretsen	189,0	2020-08-31
Vakant	47,0	
Sv Röda Korset Täbykretsen	46,0	2020-07-14
För närvarande föreningskontor	47,0	
Vakant	7,3	
Net4mobility HB		2020-06-30
Ulrika Petersson	155,0	2019-12-31
Sv Röda Korset Täbykretsen	36,0	2022-09-30
	1 343,3	

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 354 754 (2 354 754) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår bland annat ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadrättstillägg för sina medlemmar. Detta innebär att medlem själv tecknar enbart egen hemförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-09 bestått av:

Ordinarie	Anna Thofelt	ordförande
	Carl-Adam Wachtmeister	vice ordförande
	Lennart Svedberg	
	Anna Sandholm	
	Jan Bogren	
	Arne Petersen	
Suppleanter	Chloe Koutouzou	avgått december 2019
	Johan Zeidler	

Fram till föreningsstämman var Marina Nyman och Eva Wikland ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Carina Toresson	Toresson Revision AB
Suppleant	Ralf Toresson	Toresson Revision AB
Internrevisorer	Hans Kistenmacher	
Suppleant	Jan Ludvigsson	
Valberedning	Albert Öjermark	Sammankallande
	Eva Fristedt-Wikland	
	Marina Nyman	

Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen av fastigheten där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har ombesörjts av FSS Fastighetsservice AB.

Energideklaration upprättades 2008. Styrelsen har hos Boverket ansökt om att nästa energideklaration senareläggs för att kunna utföras efter kommande OVK-besiktning.
OVK besiktning har skett 2012 och ska ske efter fönsterbytet och senast 2020 av fastigheten Eskadervägen 8. OVK besiktning av fastigheten Eskadervägen 10-16 ska ske efter fönsterbytet som startar 2021.

En 30-årig underhållsplan utarbetatades 2016. Underhållsplanen inkluderar likviditetsanalys, långtidsbudget och årlig professionell uppföljning. För det i underhållsplanen uppskattade renoveringsbehovet behöver föreningen göra en årlig avsättning om 1 500 000 kr.
Föreningen redovisar enligt K3-regelverket med komponentindelning av fastigheterna.

Bland större reparationer och förbättrande åtgärder under senare år kan särskilt nämnas stambytet 2008-2010, renovering av samtliga balkonger 2009, byte av hissar 2011-2012 samt takbyte 2015-2016 på hela fastigheten Eskadervägen 10-16 inkluderande totalrenovering av 8 stycken takterasser.
2018-2019 renovering av fastigheten Eskadervägen 8 omfattande fönsterbyte, tilläggsisolering av fasaden, utbyte av fasadens plåtbeklädnad plus ombyggnad av fastighetens övre tak, inkluderande ny avvattning via exteriöra stuprör.

Styrelsen arbetar aktivt med förvaltning och utveckling av de värden som finns i bostadsrättsföreningen. Ambitionen är att ta ansvar för det långsiktiga perspektivet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnaden för hela årets löpande underhåll uppgick till 302 066 kronor.

Planenligt underhåll under året uppgick till 456 448 kronor avseende 6 st förråd, installation av nya armaturer parkering, rörinspektion tak, låssystem samt mark och planteringsarbeten.
Kostnaden förseslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Arbetena gällande projekt Eskadervägen 8, genomgripande fasadrenovering och fönsterbyte, startade under första halvåret 2018. Årets nedlagda kostnader på 15 618 280 + f g år 5 483 935 kronor redovisas under anläggnings- tillgångar som pågående arbete.
Projektet fönsterbyte och fasadrenovering gällande Eskadervägen 10-16 fortskrider och arbetena beräknas starta januari 2021. Årets nedlagda kostnader på 90 500 + fg år 462 449 kronor redovisas under anläggnings- tillgångar som pågående arbete.
Projekt ombyggnad av kontor och festvåning till 5 nya bostadsrättslägenheter har påbörjats, årets nedlagda uppstartskostnader 42 500 kronor redovisas under anläggnings- tillgångar som pågående arbete.

Medlemsinformation

Under perioden har 20 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 14 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Vid räkenskapsåret slut uppgick föreningen medlemmar till 262 (264) st.

Årsavgifterna höjdes med 2% fr o m 2019-07-01 och höjs enligt plan med ytterligare 2% per 2020-07-01.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning (tkr)	11 266	11 007	10 835	10 621
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 011	1 756	1 277	-2 995
Eget kapital (tkr)	75 004	73 115	69 131	67 976
Balansomslutning (tkr)	156 224	154 364	149 809	148 524
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	1 500	2 500	2 500	2 500
Soliditet (%)	48,01	47,37	46,15	45,77
Kassalikviditet (%)	574,69	934,11	1 109,29	1 051,31
Snittränta (%)	1,07	1,00	1,05	1,04
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	525	515	505	495
Lån kr/kvm totalyta	4 753	4 753	4 753	4 754
Uppvärmning kr/kvm totalyta	98	107	94	97
Vatten kr/kvm totalyta	19	19	18	19
Fastighetsel (tkr)	407	406	346	333

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Styrelsens kommentarer till flerårsöversikten:

Nettoomsättningen något högre beroende på avgiftshöjning och god uthyrning av föreningens kommersiella lokaler.

Resultatet avspeglar sig i ökningen av eget kapital.

Balansomslutningens visar på fortsatt god kassabehållning, likvida medel vid årets slut drygt 18 miljoner kronor.

Avsättning till föreningens yttre reparationsfond i enlighet med underhållsplan.

Soliditeten ligger stabilt. God soliditet anses vara 40%.

Kassalikviditeten bör ha ett nyckeltal på minst 150% för att täcka upp för allt löpande. Trots kostsamma fasad-fönsterprojekt är likviditeten fortsatt god. Inga lån amorteras i nuläget. När föreningens stora renoveringsprojekt är avklarade kan amortering påbörjas.

Snitträntan speglar den extrema situationen som råder på räntemarknaden. Framtida räntehöjningar skulle naturligtvis påverka resultatet, här finns en risk att beakta. Alla föreningens lån ligger nu med bunden flerårsränta.

En årsavgift i spannet 325 - 650 kr/kvm anses vara låg till måttlig. 525kr/kvm får anses vara hyfsat låg.

Här redovisas belåningsgrad på totalyta, vilket torde vara relevant för en bostadsrättsförening med en ansenlig del kommersiella ytor. I redovisad totalyta är föreningens Gästlägenhet och Festvåning inte medräknade, utgör tillsammans 138 kvm. Lån beräknat i kr/kvm enbart bostadsrättsyta blir 5 259 kr. En belåningsgrad mellan 3 000 - 6 000 kr/kvm bostadsyta anses vara låg till måttlig.

Föreningens uppvärmningskostnader för året minskade, främst beroende på måttlig vinterkyla.

Med tanke på torra somrar, som krävt extra bevattning av föreningens stora plantering, är det extra glädjande att kunna konstatera att kostnaden för vatten ändå ligger konstant.

Kostnad för fastighetsel är ungefär samma som året innan. I syfte att minska framtida elkostnader kommer all belysning i fastigheten att bytas ut mot led-armaturer.

Styrelsen anser det viktigt att över tid följa utgiftsposterna för vatten och el som väntas bli dyrare i framtiden.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskriv-ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	244 583	77 341 265	1 545 646	3 654 946	-11 427 246	1 755 910
Resultatdisposition enligt föreningsstämman 2018:						
Reservering fond för yttre underhåll				2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-560 686	560 686	
Balanseras i ny räkning					1 755 910	-1 755 910
Upplåtelse av ny bostadsrätt:						
Förändring uppskrivningsfond			-122 027			
Årets resultat						2 010 775
Belopp vid årets utgång	**244 583**	**77 341 265**	**1 423 619**	**5 594 260**	**-11 610 650**	**2 010 775**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 610 650
årets vinst	2 010 775
	-9 599 875
behandlas så att	
Reservering till yttre reparationsfond	1 500 000
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	-456 448
i ny räkning överföres	-10 643 427
	-9 599 875

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 265 688	11 006 719
Övriga rörelseintäkter		309 946	148 847
Summa rörelseintäkter		**11 575 634**	**11 155 566**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 741 195	-5 541 848
Övriga externa kostnader	5	-734 913	-823 799
Personalkostnader	6	-488 802	-488 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 833 331	-1 865 358
Summa rörelsekostnader		**-8 798 241**	**-8 719 163**
Rörelseresultat		**2 777 392**	**2 436 403**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 170	93 076
Räntekostnader och liknande resultatposter		-831 788	-773 568
Summa finansiella poster		**-766 618**	**-680 493**
Resultat efter finansiella poster		**2 010 775**	**1 755 910**
Årets resultat		**2 010 775**	**1 755 910**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	115 875 761	117 831 119
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	21 697 665	5 946 384
Summa materiella anläggningstillgångar		**137 573 426**	**123 777 503**
Summa anläggningstillgångar		**137 573 426**	**123 777 503**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		20 896	180
Övriga fordringar	9	1 509 769	2 326 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	589 218	440 844
Summa kortfristiga fordringar		**2 119 883**	**2 767 032**
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 530 401	27 819 570
Summa kassa och bank		**16 530 401**	**27 819 570**
Summa omsättningstillgångar		**18 650 284**	**30 586 602**
SUMMA TILLGÅNGAR		**156 223 710**	**154 364 105**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 585 848	77 585 848
Uppskrivningsfond	11	1 423 619	1 545 646
Yttre reparationsfond		5 594 260	3 654 946
Summa bundet eget kapital		**84 603 727**	**82 786 440**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 610 650	-11 427 246
Årets resultat		2 010 775	1 755 910
Summa ansamlad förlust		**-9 599 875**	**-9 671 336**
Summa eget kapital		**75 003 851**	**73 115 104**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	77 974 607	77 974 607
Summa långfristiga skulder		**77 974 607**	**77 974 607**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		378 400	1 708 788
Skatteskulder		36 233	30 099
Övriga skulder	14	155 942	18 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 674 675	1 516 604
Summa kortfristiga skulder		**3 245 251**	**3 274 394**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**156 223 710**	**154 364 105**

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 777 392	2 436 403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 833 331	1 865 358
Erhållen ränta		65 170	93 076
Erlagd ränta		-846 682	-748 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**3 829 211**	**3 646 427**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-170 668	60 354
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-14 248	545 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 644 295**	**4 252 413**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-15 751 281	-5 946 384
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-15 751 281**	**-5 946 384**
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		0	2 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**2 350 000**
Årets kassaflöde		**-12 106 986**	**656 029**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		30 115 222	29 459 193
Likvida medel vid årets slut	16	**18 008 236**	**30 115 222**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Följande redovisningsprinciper har ändrats. Fastigheten är uppdelad i komponenter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	0,83%
Byggnad - Fasad	2%
Byggnad - Fönster	2%
Byggnad - Yttertak	2,5%
Byggnad - Ventilation och hissar	4%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hyresintäkter bostäder	231 636	268 949
Hyresintäkter lokaler frivilligt momsregistrerade	1 359 532	1 404 769
Hyresintäkter lokaler, ej momsregistrerade	622 016	602 044
Hyresintäkter garage och p-platser	1 103 109	980 469
Hyresintäkter övriga	188 329	175 982
Årsavgifter bostäder	7 738 016	7 562 381
Debiterade avgifter	23 050	12 125
Gemensamhetslokal samt övernattningslägenhet	43 500	36 500
Övriga ersättningar och intäkter	15 015	14 674
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	32 713	47 816
Avgift andrahandsupplåtelse	55 911	49 857
Försäkringsersättningar	162 807	0
	11 575 634	**11 155 566**

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	302 066	400 164
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	456 448	560 686
	758 514	**960 850**

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	779 307	761 856
Besiktning / Serviceavtal	31 918	10 980
Yttre skötsel / Snöröjning	267 102	228 015
Fastighetsel	407 318	406 071
Uppvärmning	1 601 026	1 763 078
Vatten	309 300	305 383
Sophämtning	265 496	251 746
Fastighetsförsäkring	345 552	333 810
Självrisk/reparation försäkringsskador	186 307	0
Avgälder, arrenden och avgifter	417	556
Kabel-TV / Internet	314 492	83 102
Bevakning	73 706	66 560
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	400 740	369 840
	4 982 681	**4 580 997**

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	111 415	125 320
Revisionsarvode	17 273	22 273
Förvaltningsarvode	214 820	211 312
Övriga externa tjänster/kostnader	65 590	158 603
Övriga förbrukningsinventarier/material	78 225	64 202
Drift och underhåll garage	247 590	242 090
	734 913	**823 800**

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	400 010	400 000
Löner övriga	13 700	13 000
Sociala avgifter	75 092	75 159
	488 802	**488 159**

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	98 308 361	98 308 361
Ingående anskaffningsvärden mark	38 567 000	38 567 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**136 875 361**	**136 875 361**
Ingående avskrivningar	-24 047 340	-22 181 982
Årets avskrivningar	-1 833 331	-1 865 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-25 880 671**	**-24 047 340**
Ingående uppskrivningar	5 003 098	5 125 125
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-122 027	-122 027
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**4 881 071**	**5 003 098**
Utgående redovisat värde	**115 875 761**	**117 831 119**
Taxeringsvärden byggnader	152 400 000	129 000 000
Taxeringsvärden mark	134 134 000	96 244 000
	286 534 000	**225 244 000**

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Fasad- och fönsterprojekt Eskadervägen 8	21 102 216	5 483 935
Fasad- och fönsterprojekt Eskadervägen 10-16	552 949	462 449
Ombyggnad 5 nya bostadsrätter, flytt av kontor samt festvåning	42 500	0
	21 697 665	**5 946 384**

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	31 934	30 356
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 477 835	2 295 652
	1 509 769	**2 326 008**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	363 569	345 552
Förutbetalda förvaltningsarvoden	54 742	0
Förutbetald kabel-tv/bredband	93 964	5 926
Övriga förutbetalda kostnader	68 443	75 866
Upplupen intäkt gäst och fest efter avdrag för administration	8 500	13 500
	589 218	**440 844**

Not 11 Uppskrivningsfond

	2019-12-31	2018-12-31
IB uppskrivningsfond	1 545 646	1 667 673
Ianspråktagande för avskrivning	-122 027	-122 027
UB uppskrivningsfond	**1 423 619**	**1 545 646**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	0,50	2022-10-11	6 974 607	6 974 607
SBAB	0,50	2022-10-11	10 000 000	10 000 000
SBAB	1,52	2021-02-19	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	1,04	2021-09-30	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek AB	1,16	2020-09-30	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek AB	0,95	2020-09-01	17 000 000	17 000 000
			77 974 607	**77 974 607**

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 974 607 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsanteckningar	78 000 000	78 000 000
	78 000 000	**78 000 000**

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	102 891	66 646
Källskatter	64 109	3 510
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	36 600	1 647
Tillgodon hyror	3 469	0
Förskottsbetald moms	-51 127	-52 900
	155 942	**18 903**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	75 000	89 894
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 049 936	1 043 503
Upplupna uppvärmningskostnader	234 891	278 421
Upplupna elavgifter	32 619	44 062
Upplupna reparationer och underhåll	1 241 692	0
Beräknat arvode för revision	30 000	35 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 537	25 724
	2 674 675	**1 516 604**

Not 16 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning Klientmedel	1 477 835	2 295 652
Banktillgodohavanden	16 530 401	27 819 570
	18 008 236	**30 115 222**

Täby 2020 03 10

Anna Thofelt
Ordförande

Anna Sandholm

Carl-Adam Wachtmeister

Lennart Svedberg

Arne Petersen

Jan Bogren

Vår revisionsberättelse har lämnats . 15/4 - 2020

Carina Toresson
Extern revisor

Toresson Revision AB

Hans Kistenmacher
Revisor

Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Familjehotellet Näsbypark, org.nr 716417-6450.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Familjehotellet Näsbypark för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Vårt 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 Familjehotellet Näsbypark för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade 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. Extern revisor 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 15/4 2020

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Hans Kistenmacher