



Brf. SUSEBOPARKEN
ÅRSREDOVISNING
 2018-07-01-- 2019-06-30



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Suseboparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 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 2019 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Roberto Agnoletto	Ledamot
Alf Lars Anders Brodin	Ledamot
Marianne Margareta Jonasson	Ledamot
Carl Magnus Liljegen	Ledamot
Lena Gunilla Margareta Ridström	Ledamot
Bengt-Erik Vestin	Ledamot

Susmita Bhattacharjee Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pierre Jansson	Ordinarie Extern	PJ Revision AB
Stig Krister Holmgren	Suppleant Extern	PJ Revision AB

Valberedning

Åke Bergström
Anne-Marie Karsvik

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vilunda 25:1	2010	Upplands Väsby

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.

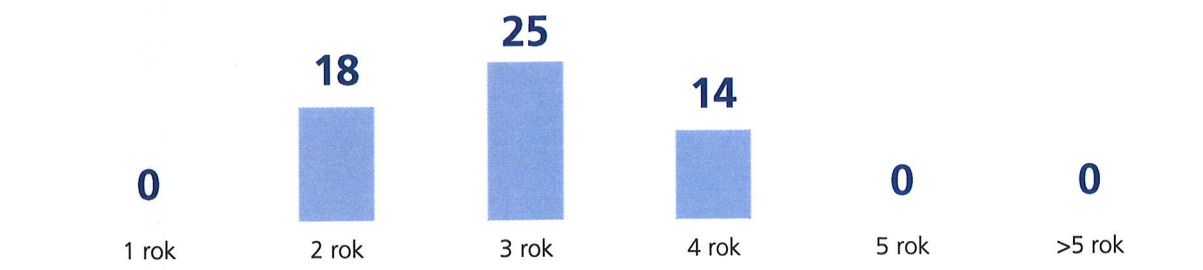
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 266 m², varav 4 353 m² utgör lägenhetsyta och 1 913 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hårfrisör	75 m ²	2022-05-01
Skönhetssalong	61 m ²	2022-08-31
Fastighetsmäklare	108 m ²	2020-12-31
Försäljning av mat	48 m ²	2021-02-28
Hemtjänst	40 m ²	2022-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Suseboparkens Parkerings AB

Kommentar

Ansvarar för garageuthyrning

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trapphusstädning	AMK Städservice
Avfallshantering	Stena Recycling
Elnät	E-on
Fastighetsanslutning fibernät, Data/Tele	Telia
Fjärrvärme	Fortum
Mätning varmvatten, el och värme	Minol
Revisor	RJ Revision
Entrémattor, tvättning	Berensen
Hissreparationer	Schindler Hiss
Arkivlagring	Swedish Safe Box
Vatten	Upplands Väsby Kommun
Garageport	Portsystem
Teknisk förvaltning	Renew Service AB
Besiktning hissarna	Inspecta
Preventiv underhållsservice	KVT Stockholm AB
Snöröjning	Renew Service
Trädgårdsskötsel	TreA
Kameraövervakning	Väsby Lås & Larm
Garageport	Kone

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen amorterat 1 010 000 kr på föreningens tre lån hos Handelsbanken. Det innebär att den totala låneskulden nu uppgår till 50 990 000 kr med en snittränta för samtliga tre lån på 1,21%. För att minska föreningens totala skuld har styrelsen fattat beslut om att minst 1 000 000 kr ska amorteras årligen på föreningens lån.

Styrelsen har också beslutat att rekommendera årsstämman att utöka avsättningen till underhållsfond. Enligt stadgarna krävs minst 0,1 % av taxeringsvärdet. Styrelsen föreslår istället att under 2018/2019 använda rekommenderade nyckeltal kring sparande till framtida underhåll efter HSBs modell som visar hur mycket pengar bostadsrättsföreningen får över i den löpande driften av fastigheten. Pengar som ska gå till de framtida underhållen och investeringarna. Det innebär att vi föreslår att avsättningen till underhållsfond ökas från nuvarande 63 523 till 139 422 kr för 2018/2019. För kommande räkenskapsår följer vi underhållsplanen.

Styrelsen bedömer att bostadsrättsavgiften inte behöver höjas under nästa räkenskapsår. Det innebär att br-avgiften aldrig har höjts sedan fastigheten köptes av byggföretaget 2011, däremot har avgiften sänkts med ca 35 %, men numera ingår inte kostnaden för el, vatten eller värme i br-avgiften, utan var och en betalar för sin egen förbrukning. Däremot ingår försäkringen bostadsrättstillägg och Triple-Play i avgiften.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2018-2019	2017-2018
Rörelseintäkter	3 949 392	3 743 017
Finansiella intäkter	1 152	216
Minskning kortfristiga fordringar	110 402	0
Ökning av kortfristiga skulder	298 380	0
	4 359 326	3 743 233

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 445 158	2 361 467
Finansiella kostnader	625 969	649 424
Ökning av kortfristiga fordringar	0	202 011
Minskning av långfristiga skulder	1 010 000	1 540 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	105 362
	4 081 127	4 858 264

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

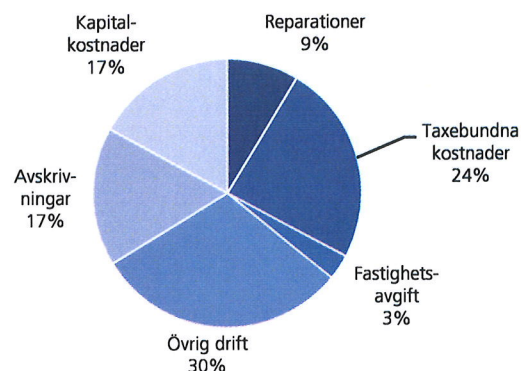
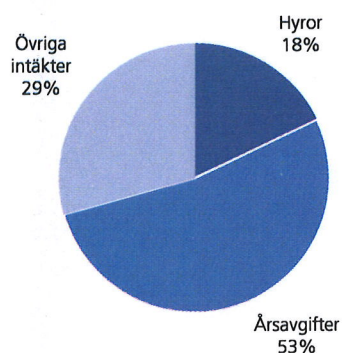
1 635 279 **1 357 081**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

278 198 **-1 115 031**

*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.

lip

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den viktigaste frågan under året har varit att få byggföretaget, Brabo, och dess underentreprenörer att åtgärda och stå för kostnaderna av vattenskadan från kungsbalkongerna. Glädjande nog blev det mesta åtgärdat i slutet av juni. Nu återstår endast några smärre efterarbeten som vi räknar med kommer att åtgärdas under hösten.

Under året har en underhållsplan tagits fram, som är ett viktigt underlag för den budget som styrelsen har för att planera och avsätta pengar för underhåll och reparation av fastigheten.

Den lägenhetspärm som alla br-ägare fick vid inflyttningen har uppdaterats och lagts på föreningens hemsida och finns därmed tillgänglig för både gamla och nya medlemmar i föreningen.

Under räkenskapsåret har fem lägenheter bytt ägare. Marknaden har dock blivit tuffare främst på grund av ökade amorteringskrav från bankerna. Det har bl.a. inneburit att kvadratmeterpriserna i snitt ökat marginellt och varierar beroende på storleken på lägenhet. 3:or och 4:or ligger idag på ca 35-37 000 kr/kvm medan 2:orna ligger över 40 000 kr/kvm. En lägenhet har beviljats uthyrning i andra hand på grund av marknadsmässiga skäl.

Föreningens lokaler

Under året har föreningens fem lokaler varit uthyrda under hela perioden. En lokal har bytt hyresgäst, dock ingen förändring av verksamheten, hemtjänst.

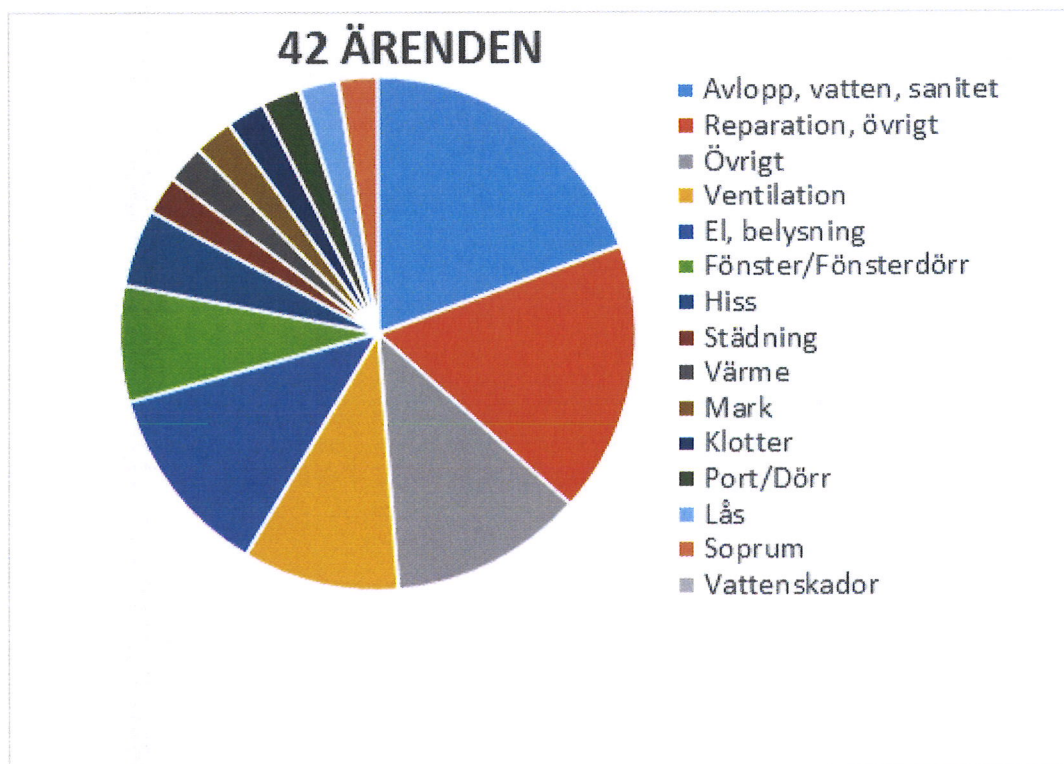
Underhåll av fastigheten

Under året utökades möjligheten till sortering av matavfall i ett av föreningens två soprum. Det innebar också att kostnaden för sophämtning minskade med 1 000 kr/lägenhet, d.v.s. totalt 57 000 kr

Under året har några trapphus och dörrar målats om med den färg som blev över efter garantiarbetena som utfördes av byggföretaget och dess underentreprenörer. Dessutom har ytterdörrarna till soprummen och elskåp mot Skolvägen 1-3 målats om. Avskärningsplanken mellan lägenheterna på bottenvåningen mot gården har oljats in för att klara väder och vind.

Felanmälan

Föreningen anlitat det lokala företaget Renew Service AB för löpande och akut underhåll och reparation av fastigheten. Styrelsen och medlemmarna rapporterar alla fel till dem via felanmälan som går att nå via SMS, mobil eller hemsida. Under räkenskapsåret har totalt 42 ärenden rapporterats in till felanmälan av dessa var 7 ärenden av privat karaktär, dvs kostnader som de boende själva ska stå för enligt stadgarna.



[Handwritten signature]

Markskötsel

Under året har det lokala företaget TreA skött markskötsel inkl. bevattning och underhåll av föreningens gård och rabatt utefter Skolvägen.

Information till medlemmarna

För att medlemmarna ska vara delaktiga i styrelsens arbete skickar styrelsen ut information efter i stort sett varje styrelsemöte. Under verksamhetsåret har sex nummer av informationsbladet "Lägesrapport" skickats ut till samtliga medlemmar och satts upp på anslagstavlan i varje trappuppgång. Dessutom uppdateras föreningens hemsida kontinuerligt.

Grannsamverkan

För att öka trivseln i föreningen och för att medlemmarna ska lära känna varandra arrangerar styrelsen i samarbete med trapphusvärdar och trivselvärdar olika sammankomster. En spontan kräftskiva arrangerades under augusti samt trädgårds/sommarfest på gården 2019-06-09. Därutöver inbjöd enskilda medlemmar till spontana grillkvällar vid flera tillfällen. Några medlemmar bokade även upp gården för egna privata fester. Vid jultid arrangerades glöggmingel trapphusvis av trapphusvärdarna. Därutöver hälsas alla nya medlemmar välkomna av trapphusvärdarna med en blomma samtidigt som de får information om föreningen.

Garaget

Föreningens parkeringsplatser utomhus har samtliga varit uthyrda under större delen av perioden. För att minska vakansgraden i garaget har föreningen annonserat om lediga parkeringsplatser i lokala media vid två tillfällen. Det resulterade i att samtliga platser därefter har varit uthyrda. Det har också inneburit att intäkterna för uthyrningen av garageplatser har ökat avsevärt.

Endast en av de fyra platserna med laddstolpar för elbilar har delvis varit uthyrd under räkenskapsåret. Övriga tre platser har hyrts ut som bredare platser i avvaktan på behovet från hyresgäster med elbilar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	479	479	505	591
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 121	2 043	1 997	2 004
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 714	11 946	12 300	12 446
Elkostnad/m ² totalyta	72	61	56	47
Värmekostnad/m ² totalyta	34	30	25	24
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	23	23	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	104	139	194
Soliditet (%)	65	64	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	266	119	310	724
Nettoomsättning (tkr)	3 824	3 666	3 691	4 135

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 353 m² bostäder och 1 913 m² lokaler.

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	92 955 000	0	0	92 955 000
Fond för yttre underhåll	529 218	78 095	0	451 123
S:a bundet eget kapital	93 484 218	78 095	0	93 406 123
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 672 009	-78 095	119 010	1 631 093
Årets resultat	266 085	266 085	-119 010	119 010
S:a fritt eget kapital	1 938 093	187 990	0	1 750 104
S:a eget kapital	95 422 311	266 085	0	95 156 227

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	266 085
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 750 104
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 095
summa balanserat resultat	1 938 094

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-61 327
att i ny räkning överförs	1 876 767

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

[Signature]

[Signature]

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 823 983	3 665 909
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 409	77 108
Summa rörelseintäkter		3 949 392	3 743 017

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 861 424	-1 847 334
Övriga externa kostnader	Not 5	-427 077	-383 894
Personalkostnader	Not 6	-156 658	-130 240
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-613 332	-613 332
Summa rörelsekostnader		-3 058 490	-2 974 799

RÖRELSERESULTAT

890 902 **768 218**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 152	216
Räntekostnader och liknande resultatposter	-625 969	-649 424
Summa finansiella poster	-624 817	-649 208

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

266 085 **119 010**

ÅRETS RESULTAT

266 085 **119 010**

Handwritten signature

Handwritten signature

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-06-30	2018-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	145 254 475	145 867 806
Summa materiella anläggningstillgångar	145 254 475	145 867 806
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	100 000	100 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	145 354 475	145 967 806
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	76 405	1 122
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	727 144	651 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	236 983	326 449
Summa kortfristiga fordringar	1 040 532	978 608
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	914 646	808 774
Summa kassa och bank	914 646	808 774
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 955 178	1 787 382
SUMMA TILLGÅNGAR	147 309 653	147 755 189

Handwritten signature

Handwritten signature

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 955 000	92 955 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	529 218	451 123
Summa bundet eget kapital		93 484 218	93 406 123
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 672 009	1 631 093
Årets resultat		266 085	119 010
Summa fritt eget kapital		1 938 093	1 750 104
SUMMA EGET KAPITAL		95 422 311	95 156 227
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	50 990 000	52 000 000
Summa långfristiga skulder		50 990 000	52 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		420 735	165 060
Skatteskulder		28 221	6 656
Övriga skulder		52 144	21 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	396 241	405 631
Summa kortfristiga skulder		897 342	598 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 309 653	147 755 189

17

GR

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.

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

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	200år	200 år
Dörrautomation	10år	10 år
AC-anläggning	10år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	2 083 843	2 083 843
Hyror lokaler momspliktiga	708 310	682 391
Varmvattenintäkter	53 245	51 201
Vatten-/värmeintäkter	282 914	214 050
Elintäkter	259 148	251 107
Elintäkter moms	71 072	44 795
Parkering	365 400	338 182
Fakturerade kostnader	0	300
Öresutjämning	52	42
	3 823 983	3 665 909

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Fakturerade kostnader moms	85 642	0
Övriga erhållna bidrag	0	56 344
Försäkringsersättning	19 196	2 893
Återbäring försäkringsbolag	11 932	11 898
Övriga intäkter	8 639	5 973
	125 409	77 108

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 526	74 093
	Fastighetsskötsel beställning	31 707	25 117
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	48 840	54 680
	Fastighetsskötsel gård beställning	28 231	33 599
	Snöröjning/sandning	46 913	51 540
	Städning entreprenad	92 303	84 228
	Städning enligt beställning	0	8 184
	Mattvätt/Hyrmattor	20 211	24 122
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 618	34 161
	Hissbesiktning	8 360	6 694
	Bevakning	6 938	0
	Gemensamma utrymmen	10 189	9 440
	Gård	9 090	17 977
	Serviceavtal	29 842	35 927
	Förbrukningsmateriel	27 901	66 654
	Störningsjour och larm	1 113	0
	Brandskydd	0	9 397
		429 781	535 813
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 892	0
	Brf Lägenheter	0	2 146
	Lokaler	31 815	11 293
	Gemensamma utrymmen	9 257	0
	Entré/trapphus	20 549	2 288
	Lås	42 161	3 870
	VVS	12 119	17 110
	Värmeanläggning/undercentral	12 194	8 782
	Ventilation	0	27 742
	Elinstallationer	2 000	8 138
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 050
	Hiss	47 826	33 650
	Huskropp utvändigt	19 016	0
	Balkonger/altaner	19 016	10 567
	Garage/parkering	3 709	0
	Skador/klotter/skadegörelse	674	13 826
	Vattenskada	89 903	21 044
		321 130	162 507
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	28 589
	Garage/parkering	0	112 689
		0	141 278
	Taxebundna kostnader		
	El	453 820	384 029
	Värme	212 386	185 895
	Vatten	115 060	144 501
	Sophämtning/renhållning	109 752	101 647
		891 019	816 073
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	109 774	106 358
		109 774	106 358
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	109 720	85 306
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 861 424	1 847 334



Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Kreditupplysning	2 596	2 708
	Medlemsinformation	3 471	0
	Tele- och datakommunikation	196 816	196 876
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	28 140	28 140
	Föreningskostnader	9 037	15 106
	Styrelseomkostnader	571	0
	Fritids- och trivselkostnader	7 253	4 155
	Studieverksamhet	4 690	0
	Förvaltningsarvode	86 322	83 350
	Administration	10 527	7 312
	Korttidsinventarier	17 699	0
	Konsultarvode	53 866	40 276
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	5 970
		427 077	383 894

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	117 495	98 495
	Löner	14 138	11 863
	Kostnadsersättningar	65	222
	Sociala kostnader	24 960	19 660
		156 658	130 240

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	598 836	598 836
	Förbättringar	14 496	14 496
		613 332	613 332

Br

UP

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-06-30	2018-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		148 782 252	148 782 252
Utgående anskaffningsvärde		148 782 252	148 782 252
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-2 914 446	-2 301 114
Årets avskrivningar enligt plan		-613 332	-613 332
Utgående avskrivning enligt plan		-3 527 778	-2 914 446
Planenligt restvärde vid årets slut		145 254 475	145 867 806
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		28 870 109	28 870 109
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		60 895 000	51 003 000
Taxeringsvärde mark		17 200 000	12 520 000
		78 095 000	63 523 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		71 200 000	58 800 000
Lokaler		6 895 000	4 723 000
		78 095 000	63 523 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Nominellt värde	Bokfört värde 2019-06-30	Verkligt värde 2019-06-30
				Bokfört värde 2018-06-30
	Suseboparkens Parkerings AB	1 000	100 000	100 000
	Org nr 556781-9221 med säte i Stockholm	0	0	0
			100 000	100 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-06-30	2018-06-30
Kundfordringar		0	95 211
Skattekonto		5 785	7 520
Klientmedel hos SBC		720 633	548 307
Fordringar kreditfakturor		726	0
		727 144	651 038

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda kostnader		47 178	141 533
Upplupna intäkter		189 806	184 915
		236 984	326 448

Handwritten signature

Handwritten signature

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början	451 123	129 200
Reservering enligt stadgar	78 095	63 523
Reservering enligt stämmobeslut	0	258 400
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	529 218	451 123

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-06-30	Belopp 2019-06-30	Belopp 2018-06-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,200 %	17 740 000	17 740 000	2021-12-30
Handelsbanken	1,240 %	16 245 000	17 000 000	2019-10-30
Handelsbanken	1,200 %	17 005 000	17 260 000	2020-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		50 990 000	52 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		50 990 000	52 000 000	

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-06-30	2018-06-30
Ränta	51 750	52 740
Avgifter och hyror	344 491	352 891
	396 241	405 631

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Eftersom fastigheten ännu inte uppnått 10 år kommer en besiktning av fastigheten att ske under 2020 för att fånga upp ev. förändringar på fastigheten som innebär att föreningen kan ställa krav på byggföretaget att åtgärda detta.

Under våren 2020 kommer alger/mögel på balkongerna i norrläge att tas bort, vilket ingår i den underhållsplan som föreningen tagit fram. Övrigt planerat underhåll kommer att ske enligt underhållsplanen vilket fortfarande är av ringa omfattning då fastigheten fortfarande är relativt ny.

af

GP

Styrelsens underskrifter

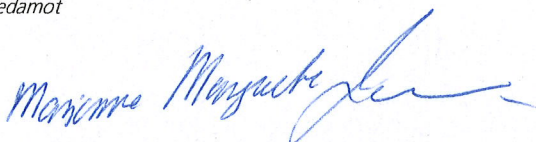
UPPLANDS VÄSBY den 20 / 10 2019



Roberto Agnoletto
Ledamot



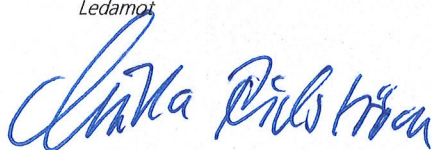
Alf Lars Anders Brodin
Ledamot



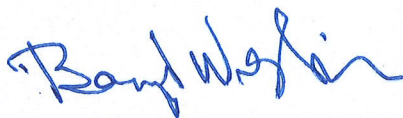
Marianne Margareta Jonasson
Ledamot



Carl Magnus Liljegen
Ledamot



Lena Gunilla Margareta Ridström
Ledamot



Bengt-Erik Vestin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 10 - 2019



Pierre Jansson
Extern revisor

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Suseboparken

Org.nr 769621-4175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Suseboparken för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men inte en 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvekel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehålllet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Suseboparken för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-10-22.

Pierre Jansson
Auktoriserad revisor



Brf. Suseboparken – www.brfsuseboparken.se
Skolvägen 5
194 74 Upplands Väsby