

Årsredovisning

Brf Skagagård

769620-0851

Styrelsen för Brf Skagagård får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

11 Niro
MA
DE

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter bostadsrätter på adresserna Skagafjordsgatan 11, Surtsögatan 4 och Oddegatan 10 i Kista. Lokalen har adress Surtsögatan 2. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och marken är upplåten med tomträtt till föreningen. Föreningen har sitt säte i Kista, Stockholm. fastighetens beteckning är Stockholm Skagafjord 3. Byggnadsår 2011.

STYRELSEN

Styrelsen har sedan föreningsstämman haft följande sammansättning:

David Liljequist, ordförande

Vasiliki Joannidou, ledamot

Robert Nilsson, ledamot t.o.m. 2019-10-22

Negin Amirekhtiar, ledamot

Linus Lindvall, suppleant

Babak Mustafaei, suppleant

Kristian Elawad, suppleant

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB

Felicia Antberg, förtroendevald revisor

VALBEREDNING

Felicia Antberg

Göran Larsson

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämman hölls den 15 maj 2019.

Under verksamhetsåret har 11 styrelsesammanträden hållits.

Möte mellan styrelserna i BRF Skagagård och BRF Ravalen har hållits för att diskutera gemensamma frågor som framför allt rör gemensamhetsanläggningen.

FASTIGHETEN

Föreningen omfattar 54 bostadslägenheter och en lokal fördelade enligt nedan:

1,5 r o k	19 st	880 kvm
2 r o k	15 st	905 kvm
3 r o k	11 st	809 kvm
4 r o k	9 st	820 kvm
Totalt	54 st	3 414 kvm
Lokal	1 st	87 kvm

N:o 10
D
M
A

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Nordeuropa Försäkring AB.

Föreningens lokal på Surtsögatan 2 har hyrts ut till ANS Accounting och Consulting AB, som tillträdde 2012-10-01. Kontraktet löper med 9 månaders uppsägningstid och kontraktet har förlängts med 3 år fr o m 2018-09-30. Hyra utgår enligt den ekonomiska planen.

Föreningen har 37 garage/p-platser av totalt 99 platser i ett underbyggt garage, som föreningen äger tillsammans med Brf Ravalen. För garaget, innergården med grönytor och sophantering är en gemensamhetsanläggning inrättad som drivs via delägarförvaltning.

Föreningen är delägare i den enskilda vägen Surtsögatan som förvaltas genom Skagafjords samfällighetsförening. I samfällighetsföreningen ingår även Brf Ravalen, Brf Odde och Brf Surtsö.

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av CEMI Förvaltning AB.

EKONOMI

Föreningens lån uppgick till 27 486 857 kr vid årsskiftet. Information finns under Tilläggsupplysningar, not Långfristiga skulder.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Vid stämman 2019 beslutades att avsätta 75 000 kr exklusive sociala avgifter, att disponeras av styrelsen för arvoden fram till nästa ordinarie stämma. Utbetalning sker under juni 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret bland annat arbetat med följande frågor:

- Obligatorisk ventilationskontroll har slutförts och filterbyten har genomförts.
- Stamspolning av avloppsstammarna har genomförts.
- Energideklaration har utförts av upphandlad konsult.
- Upphandling av ny entreprenör för återkommande service på sprinklersystemet.
- Upphandling av ny entreprenör för skötsel av våra gemensamma grönytor och rabatter.
- Upphandling av ny entreprenör för städning av trapphus m.m.
- Upphandling av extra rondering för att åtgärda nedskräpningen runt våra sopstationer
- Byte av dåliga brädor i altaner.
- Utredning av utökad kameraövervakning av våra gemensamma utrymmen.
- Utredning av ev. installation av laddstolpar på ett antal garageplatser.
- Uppfräschning av föreningens hemsida.
- Under våren genomfördes en trivsel/städdag tillsammans med BRF Ravalen.

11/10
11/10
11/10

MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början:	66
Tillkommande medlemmar under året:	7
Avgående medlemmar under året:	6
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	67
Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.	

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	2 982	3 001	2 985	2 920
Resultat efter finansiella poster	8	121	125	-6
Soliditet %	75	75	74	73
Balansomslutning	113 079	113 135	114 291	116 110
Årsavgift bostäder kr/kvm	657	657	657	657

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 430 000	664 871	-163 422	120 814
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			120 814	-120 814
Förändring underhållsfond		180 000	-180 000	
Årets resultat				7 967
Belopp vid årets utgång	84 430 000	844 871	-222 608	7 967

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-222 608
Årets resultat	7 967
Summa	-214 641

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfonden	239 712
Balanseras i ny räkning	-454 353
Summa	-214 641

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

ND
NA
AZ

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 982 090	3 001 253
Övriga rörelseintäkter		58 218	88 032
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 040 308	3 089 285
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 758 526	-1 597 997
Övriga externa kostnader	3	-152 183	-136 194
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-95 787	-93 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-626 528	-580 886
Summa rörelsekostnader		-2 633 024	-2 408 843
Rörelseresultat		407 284	680 442
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		285	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 602	-559 637
Summa finansiella poster		-399 317	-559 628
Resultat efter finansiella poster		7 967	120 814
Resultat före skatt		7 967	120 814
Årets resultat		7 967	120 814

N:o 10
D
H
DL

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	111 453 754	112 029 334
Summa materiella anläggningstillgångar		111 453 754	112 029 334
Summa anläggningstillgångar		111 453 754	112 029 334
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 044	623
Övriga fordringar		94 305	108 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	124 757	153 686
Summa kortfristiga fordringar		233 106	262 627
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 392 563	843 285
Summa kassa och bank		1 392 563	843 285
Summa omsättningstillgångar		1 625 669	1 105 912
SUMMA TILLGÅNGAR		113 079 423	113 135 246

Nir D
R 12/17

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 430 000	84 430 000
Fond för yttre underhåll		844 871	664 871
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>85 274 871</i>	<i>85 094 871</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-222 608	-163 422
Årets resultat		7 967	120 814
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-214 641</i>	<i>-42 608</i>
Summa eget kapital		85 060 230	85 052 263
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	27 371 742	27 486 864
Summa långfristiga skulder		27 371 742	27 486 864
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		115 115	115 115
Leverantörsskulder		226 724	72 314
Skatteskulder		594	47 405
Övriga skulder		5 769	7 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	299 249	354 047
Summa kortfristiga skulder		647 451	596 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 079 423	113 135 246

U
A
R
R
A

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad, Tomträtt	0,5	200

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	2 245 428	2 245 428
	Årsavgift värme/varmvatten	307 464	307 464
	Hysesintäkt lokal, moms	94 968	92 860
	Hysesintäkt garage, ej moms	256 390	270 610
	Fastighetsskatt, moms	33 485	34 300
	Hysesintäkt garage, moms	–	4 830
	Hysesintäkt antennplats	46 800	45 761
	Fastighetsskatt, ej moms	-2 445	–
	Summa	2 982 090	3 001 253

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	-89 023	-80 404
	Fastighetsstädning	-103 434	-83 110
	Tomtsättsavgäld	-354 000	-354 000
	Bevakningskostnader/jour	-5 324	-4 687
	OVK	-12 317	-23 512
	El	-86 534	-82 988
	Uppvärmning	-367 307	-360 416
	Vatten och avlopp	-77 300	-67 753
	Sophämtning, inkl grovsopor och vidarefakturerering	-60 236	-25 318
	Snöröjning/sandning, inkl vidarefakturerering	-28 736	-29 300
	Fastighetsskatt	-68 192	-70 372
	Fastighetsförsäkring	-59 710	-45 289
	Kabel-TV/Bredband	-20 203	-20 849
	Grundavtal värmesystem	-14 432	-13 880
	Samfällighetskostnader	6 375	-12 927
	Reparation och underhåll	-212 293	-113 882
	Reparation och underhåll hiss, inkl avtal och besiktning	-58 783	-54 920
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-53 800	-145 573
	Gemensamhetsanläggning	-79 381	–
	Förbrukningsmaterial/-inv & övriga tjänster	-13 896	-8 817
	Summa	-1 758 526	-1 597 997

Wiro
AK

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-14 928	-9 961
	Kameral förvaltning	-76 575	-74 868
	Kameral förvaltning, extra	-6 550	-5 639
	Övriga kostnader, admin m.m.	-180	-1 550
	Föreningsomkostnader	-4 420	-500
	Konsultkostnader	-3 168	-
	Bankkostnader	-3 270	-2 736
	Föreningsavgifter	-5 950	-11 570
	Stämmokostnader	-410	-730
	Övriga främmande tjänster	-3 084	-4 463
	Telefon	-2 646	-3 969
	Styrelsemiddag	-	-6 090
	Hemsida	-7 925	-7 899
	Övriga externa kostnader	-	-6 219
	Energideklaration	-23 077	-
	Summa	-152 183	-136 194

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	96 495 957	95 989 000
	Ingående anskaffningsvärden Tomträtt	18 500 000	18 500 000
	Årets investeringar/pågående projekt	50 948	506 957
	Utgående anskaffningsvärden	115 046 905	114 995 957
	Ingående avskrivningar	-2 966 623	-2 385 737
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-626 528	-580 886
	Utgående avskrivningar	-3 593 151	-2 966 623
	Redovisat värde	111 453 754	112 029 334
	Taxeringsvärden	79 904 000	
	Taxeringsvärde Byggnad	24 278 000	
	Taxeringsvärde Mark	55 626 000	

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	43 785	40 979
	FRUBO AB	6 484	19 144
	Tomträttsavgäld	69 425	88 500
	Telenor Sverige AB	5 063	5 063
	Summa	124 757	153 686

Nit
De

Not 6	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
SBAB 21906204	2020-04-20 0,97%	9 740 100	9 797 661
SBAB 21906212	2020-04-20 0,97%	8 740 100	8 797 661
SBAB 22548123	2022-01-21 1,72%	9 006 657	9 006 657
Kortfristig del av långfristig skuld		-115 115	-115 115
Summa		27 371 742	27 486 864

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 26,9 mkr.


Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsinbetalda avgifter/hyror		-212 060	-272 078
Upplupna utgiftsräntor		-964	-1 407
Fortum värme		-47 005	-49 180
Fortum		-21 329	-22 496
Cemi snöröjning		-	-3 824
Stockholm vatten & avfall		-17 891	-5 062
Summa		-299 249	-354 047

01.10.20
D. 10/11

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 158 701	30 158 701
	Summa ställda säkerheter	30 158 701	30 158 701

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-04-01


David Liljequist

NEGIN AMIREKHTIAR
Negin Amirekhtiar


Vasiliki Joannidou

Robert Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

9/4 - 2020


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skagagård
Org.nr. 769620-0851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skagagård för år 2019.

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 31 december 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 revisionssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 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 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 tvivel 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 innehållet 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 Bostadsrättsföreningen Skagagård för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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.

Norrköping den 9 april 2020



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR