

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Spångapark

Org.nr. 769613-5040

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

Brf Spångapark
Org.nr. 769613-5040

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet
Fornvården 4
Agatvägen 26-28
168 60 BROMMA

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie stämma 2018:

Fr.o.m. 2018-05-28

Sara Norring	ledamot -ordförande
Anton Lindberg	ledamot
Jonas Hägglund	ledamot
Jessica Rosberg	ledamot
Emil Z Larsson	ledamot
Josefin Nordin	suppleant
Raoul Svensson	suppleant

Revisor

Jan-Erik Forsberg ordinarie
PROJF Consulting AB

Valberedning

Amaell Chausset och Annelie Österman.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2018.

Styrelsen har haft regelbundna sammanträden ca en gång per månad.

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

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

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

Brf Spångapark

Org.nr. 769613-5040

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

Föreningens säte: Stockholms kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Föreningen har tidigare haft ett avtal med MFS Fastighetservice (MFS) som teknisk förvaltare. Samarbetet med förvaltaren har inte fungerat önskvärt och styrelsen har därför valt att byta. Offerter togs in från flera företag och styrelsen valde att skriva avtal med Nytorget för både teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Nytorget tog över den 1 mars 2018. Samarbetet med Nytorget har fungerat bra. Canseko har skött den ekonomiska förvaltningen även under 2018. Samarbetet har fungerat bra.

Fastigheten

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

Tvättstugan har setts över vid behov och nya delar har införskaffats. Under sommaren gick båda tvättmaskinerna sönder. Den ena lyckades Nytorget laga men den andra gick tyvärr inte att laga. Styrelsen beslutade då att köpa in en ny tvättmaskin, av liknande slag som den gamla.

Ett förslag som väckts under styrelsemötena är att skapa en hemsida med presentation av huset och föreningen för kommande köpare och mäklare som visar intresse eller är intresserade av mer information. Den kan också fungera som en anslagstavla för de boende i huset. Styrelsen har registrerat hemsidan www.spangapark.se och kommer efter hand att fylla den med önskvärd information.

Under hösten slutade koddosan vid ingång 26 att fungera. Styrelsen såg då över situationen och bedömde att det räckte bra med en ny koddosa av samma typ. En sådan installerades av Storstadens lås.

Styrelsen har fortsatt undersökt metallskydd för ytterdörrarna och har efterfrågat hjälp från Nytorget. Ingen färdig lösning finns i dagsläget.

Under hösten 2017 utsattes huset för skadegörelse. Trapppräcken i båda trappuppgångarna och stora fönstret i trappuppgång 28 brändes och skadades rejält. Under våren togs alla trapppräcken ner och slipades samt lackades om.

Styrelsen beslutade under hösten att köpa in tätningslister som lägenhetsinnehavarna får använda för att tätta fönster och dörrar för att slippa kallt drag samt dålig lukt i lägenheterna. Några lägenheter har använt sig av detta men i skrivande stund finns det mycket tätningslist kvar.

I samband med att en av lägenhetsinnehavarna tappade bort sin nyckel till sitt postfack så fick styrelsen i uppdrag att byta centrallås på brevlådorna. Detta för att styrelsen har krav på sig att ha nyckel till brevlådorna om något skulle inträffa. Ingen tidigare nyckel fanns i styrelsens ägo. Nya lås installerades och nycklar finns nu hos styrelsen.

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

Brf Spångapark

Org.nr. 769613-5040

Underhåll

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

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

BRF Spånga Park har en representant i samfällighetens styrelse och delar ut permanenta samt tillfälliga parkeringstillstånd vid behov. Styrelsen för samfälligheten har under året beslutat sig för att bygga ett utegym i området. Brf Spångaparks styrelse beslutade att ställa sig bakom detta beslut.

Styrelsen jobbade under året med de nya stadgarna och presenterade dessa på årsstämman. De godkändes och fastslogs sedan vid en extrastämma under hösten.

Arbetet med att uppdatera underhållsplanen har fortsatt. Styrelsen har efterfrågat hjälp från Nytorget med detta arbete. Ingen ny underhållsplan finns än så länge på plats.

Styrelsen tog in offerter från två olika veteranföretag och valde att anlita Veterankraft för sommarens trädgårdsskötsel. Under sommarmånaderna klipptes och sköttes trädgården och styrelsen planerar att kontakta Veterankraft även för sommaren 2019.

Under hösten valde styrelsen att köpa in en ljusslinga för att skapa lite mer ljus och trevnad i trädgården.

Arbetet med radonsanering har fortsatt. Styrelsen valde att anlita Radea som under året installerade fläktar i kryppgrunden som suger upp och blåser ut markradonet. Under vintern 18/19 har nya radonmätningar utförts och de preliminära resultaten är att radonsaneringen har varit lyckad och de farliga värdena är borta.

Under året har styrelsen diskuterat sopstationen. Dels har diskussion kring underhåll av den förts men också om sopstationen ska göras om så att tex matavfall kan sorteras. Styrelsen har i dagsläget beslutat att utföra nödvändigt underhåll så att sopstationen håller, men väntar med matavfallssortering tills vi kommer på en bra lösning för detta.

Låset till cykelförrådet har länge varit dåligt vilket har gjort att dörrarna med lätthet har gått att bryta upp. Styrelsen beslutade att ta hjälp av Nytorget och byta lås. Låset byttes under hösten och nya nycklar delades ut till samtliga lägenhetsinnehavare. Styrelsen beslutade att om nyckel tappas bort ska kopiering av ny bekostas av lägenhetsinnehavaren.

Ekonomi

Under året har vår bredbandsleverantör Bredbandsbolaget gått upp i Telenor. Inga förändringar i vårt avtal har skett.

Under hösten tog styrelsen beslut om att höja hyran på hyresförråden till 100 kr i månaden, då de hittills varit väldigt billiga och ingen höjning har skett.

I nuläget planeras inte för någon avgiftshöjning 2019. Styrelsen har under 2018 amorterat 53 473 kr på lånen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	20 st
Antal tillkommande medlemmar under året:	2 st
Antal avgående medlemmar under året:	1 st
Antal medlemmar vid årets slut:	21 st

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 022 731	1 023 288	1 058 881	1 039 865
Resultat efter finansiella poster	-181 746	103 110	198 387	-17 818
Soliditet (%)	51	51	49	48

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 613 750	368 251	459 777	-618 023	103 109
Resultatdisposition				103 109	-103 109
Avsättning till reparationsfond			51 803	-51 803	
Årets resultat					181 746
Belopp vid årets utgång	10 613 750	368 251	511 580	-566 717	181 746

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-566 716
Årets resultat	-181 746
	<hr/>
	-748 462
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	59 088
Balanseras i ny räkning	-807 550
	<hr/>
	-748 462

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 022 731	1 023 288
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 022 731</u>	<u>1 023 288</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-919 754	-627 004
Personalkostnader	4	-33 406	-27 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-139 668	-152 859
Summa rörelsekostnader		<u>-1 092 828</u>	<u>-807 602</u>
Rörelseresultat		-70 097	215 686
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 317	3 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 966	-115 774
Summa finansiella poster		<u>-111 649</u>	<u>-112 576</u>
Resultat efter finansiella poster		-181 746	103 110
Resultat före skatt		-181 746	103 110
Årets resultat		<u>-181 746</u>	<u>103 110</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader och mark	7	20 146 107	20 253 207
Inventarier, verktyg och installationer	8	325 662	358 230
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>20 471 769</u>	<u>20 611 437</u>

Summa anläggningstillgångar

20 471 769 20 611 437

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	798
Övriga fordringar		3 340	2 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 799	39 293
Summa kortfristiga fordringar		<u>52 139</u>	<u>42 369</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		551 104	674 178
Summa kassa och bank		<u>551 104</u>	<u>674 178</u>

Summa omsättningstillgångar

603 243 716 547

SUMMA TILLGÅNGAR

21 075 012 21 327 984

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	10 982 001	10 982 001
Fond för yttre underhåll	511 580	459 777
Summa bundet eget kapital	11 493 581	11 441 778
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-566 716	-618 023
Årets resultat	-181 746	103 110
Summa fritt eget kapital	-748 462	-514 913
Summa eget kapital	10 745 119	10 926 865
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	10 200 479
Summa långfristiga skulder	0	10 200 479
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 10 200 467	53 461
Skatteskulder	1 176	13 714
Övriga skulder	11 691	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 116 559	133 465
Summa kortfristiga skulder	10 329 893	200 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 075 012	21 327 984

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter Brf	861 360	861 360
Hysesintäkter lokaler, moms fria intäkter	122 908	124 593
Intäkter för el	38 342	37 183
Övriga intäkter	121	151
	<hr/> 1 022 731	<hr/> 1 023 287

Not 3 Övriga externa kostnader

Fastighetsskötsel	-66 386	-111 936
Städning	-44 424	-45 879
Trädgårdsskötsel	-15 104	-542
Underhåll tvättstuga	-55 676	-7 796
Reparationer	-6 512	-0
El för drift och belysning	-144 977	-151 756
Fjärrvärme	-90 634	-64 257
Vatten	-31 764	-29 742
Sophämtning	-25 602	-23 989
Underhåll väg och grönytor	-40 216	-40 252
Fastighetsförsäkring	-14 012	-7 854
Kabel-TV & Bredband	-63 300	-63 300
Kommunal avgift	-26 740	-26 300
Administrationskostnader	-30 151	-1 078
Revisionsarvoden	-9 375	-12 220
Förvaltningsarvode	-30 076	-29 572
Besiktningkostnad	-2 260	-2 220
Bankkostnader	-6 045	-5 732
Övriga kostnader	-216 500	-2 579
	<hr/> -919 754	<hr/> -627 004

Brf Spångapark
Org.nr. 769613-5040

Not 4 Personalkostnader	2018	2017
Styrelsearvode	-16 800	-13 650
Självförvaltning	-5 515	-4 556
Självförvaltning, skattefria del	-4 080	-5 040
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	-7 011	-4 493
	<u>-33 406</u>	<u>-27 739</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-107 100	-107 100
Avskrivning installationer	-32 568	-45 759
	<u>-139 668</u>	<u>-152 859</u>

Not 6 Resultat av finansiella poster

Ränteintäkter		
Ränteintäkter från oms.tillg	1 317	3 201
Skattefria ränteintäkter	0	-3
Summa Ränteintäkter	<u>1 317</u>	<u>3 198</u>

Räntekostnader		
Låneräntor	-112 877	-115 675
Kostnadsräntor skatter och avg	-89	-99
Summa Räntekostnader	<u>-112 966</u>	<u>-115 774</u>

Summa Total	-111 649	-112 576
--------------------	-----------------	-----------------

Not 7 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 425 973	21 425 973
Utgående anskaffningsvärden	<u>21 425 973</u>	<u>21 425 973</u>
Ingående avskrivningar	-1 172 766	-1 065 666
Årets avskrivningar	-107 100	-107 100
Utgående avskrivningar	<u>-1 279 866</u>	<u>-1 172 766</u>
Redovisat värde	20 146 107	20 253 207
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	4 248 000	4 248 000
Byggnader	11 800 000	11 800 000
	<u>16 048 000</u>	<u>16 048 000</u>
		10/12

Brf Spångapark
Org.nr. 769613-5040

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	717 297	717 297
Utgående anskaffningsvärden	717 297	717 297
Ingående avskrivningar	-359 067	-313 308
Årets avskrivningar	-32 568	-45 759
Utgående avskrivningar	-391 635	-359 067
Redovisat värde	325 662	358 230

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller senare än 5 år					
SBAB	17839241	0,96 %	2019-01-22	3 584 329	19 953
SBAB	17839292	1,04 %	2019-08-26	3 461 396	21 494
SBAB	17839306	0,97%	2019-10-14	3 154 742	16 453
				10 200 467	57 900
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 142 567
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 859 138

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

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
EI	16 757	13 486
Revisionsarvode	10 000	10 000
Fjärrvärme	13 067	18 160
Förutbetalda avgifter	76 735	91 819
	116 559	133 465

Not 11 Ställda säkerheter

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

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i BRF Spånga Park

Org.nr 769613-5040

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Spånga Park för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Stockholm den 17 April 2019

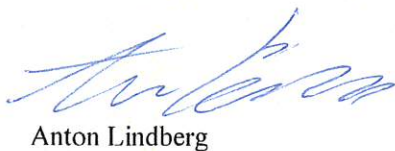

Jan-Erik Forsberg
Revisor

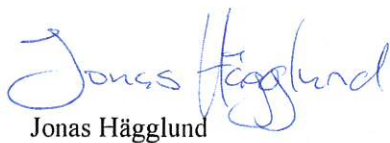
Brf Spångapark
Org.nr. 769613-5040

Underskrifter

Bromma 2019-04 -08


Sara Norring



Anton Lindberg


Jonas Hägglund


Jessica Rosberg


Emil Zeghachov Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2019


Jan-Erik Forsberg
Revisor
PROJF Consulting AB