

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brotorps Entré

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Fågelhunden GA:27. Föreningens andel är 41,26 procent. Samfälligheten förvaltar innergård, garage, sop- och återvinningsrum samt cykelrum.

Styrelsen

Magnus Carlsson	Ledamot
Johan Fall	Ledamot
Alex Huachos	Ledamot
Susanne Kardefelt	Ledamot
Lars Leandersson	Ledamot

Johan Eriksson Tapper Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Matz Ekman	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
	Suppleant Extern	BDO Mälardalen AB

Valberedning

Richard Lynch	Sammanställande
Padideh Tavassoli	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pudeln 1	2012	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

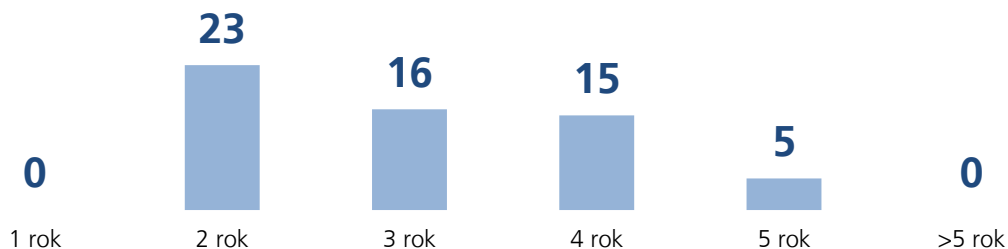
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2013 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 733 m², varav 4 798 m² utgör lägenhetsyta och 935 m² utgör lokalyta (garage).

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK Besiktning	2019	I samband med filterbyte i Januari.
Planerat underhåll	År	
Energideklaration	2021	
Avloppsstammar - kontroll/spolning	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning Brotorps entré	med WIAB service fr.o.m 2015-07-01
Teknisk förvaltning Fågelhunden GA:27	med WIAB service fr.o.m 2015-07-01
Ekonomisk förvaltning	med SBC fr.o.m 2016-01-01
Driftövervakning	med KTC fr.o.m 2015-07-01
Städning av trappor och gemensamma utrymmen	med Städpoolen fr.o.m 2015-07-01
Entrémattor	med CWS-boco, fr.o.m 2015-07-01
Återvinning av avfallsprodukter	med SUEZ fr.o.m 2015-07-01
Hämtning av sopor och kompost	med Sundbybergs stad fr.o.m 2015-07-01
Serviceavtal hissar	med Kone fr.o.m 2017-12-01
Besiktning av hissar	med Inspecta fr.o.m 2015-03-23
Telia triple play	med Telia fr.o.m 2015-08-18
Fastighetsförsäkring	med Bostadsrätterna fr.o.m. 2016-12-01
Marskötsel av gården	med Sjölanders fr.o.m. 2018-07-01
Kameraövervakning Garage	med Övervakningsbutikerna fr.o.m. 2018-06-01
Brf Webbplattform	med Wonderbird AB fr.o.m. 2018-10-30

Föreningens ekonomi

Föreningen har per balansdagen likvida medel på strax över 2,5 Mkr. Detta beror på en kombination av låg ränta samt att föreningens resultat för de senaste åren överträffat budgeterade mål. Under året har även två extra amorteringar skett på föreningens banklån, amorteringen har gjorts med totalt 2 Mkr i samband med omläggningen av två olika lån under året.

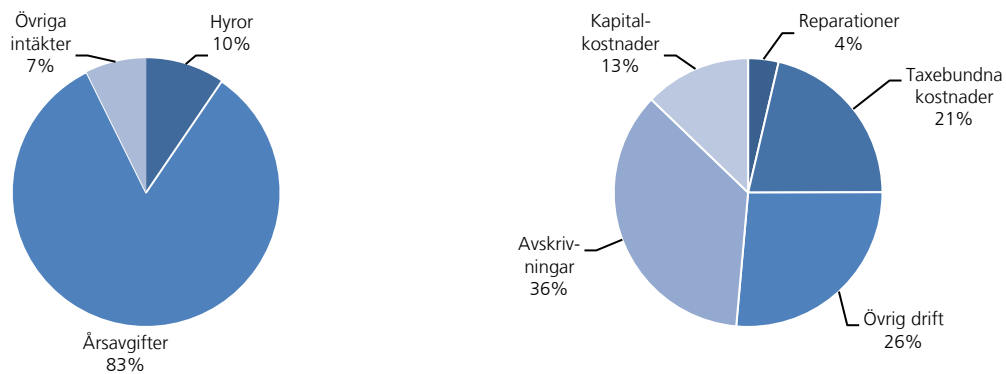
Under året har vi tagit hjälp av Finopti AB när det gäller omläggning av föreningens lån. De hjälper oss med att ta in offerter från ett flertal banker samt ränteförhandlar med bankerna på ett sätt som vi skulle ha svårt att genomföra själva. Styrelsen avser att även anlita dem för omläggningen av de två lån som förfaller under 2020. Beslut huruvida en extraamortering skall göras i samband med låneomläggningen under 2020 kommer att fattas i samråd med Finopti AB.

Föreningens avgifter har inte ändrats sedan starten. För 2020 har styrelsen beslutat att avgifter för lägenhet samt garageplats skall vara oförändrade. Dock har vi anpassat nivån på löpande fördelade kostnader, vilket resulterat i en ökning av avgiften för bredband, TV och IP-telefoni med 30 kr per månad. Kostnaden för varmvatten har även anpassats till dagens kostnadsnivå.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 316 718	1 979 957
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 609 300	3 619 182
Finansiella intäkter	212	222
Minskning kortfristiga fordringar	6 024	0
Ökning av kortfristiga skulder	15 919	24 738
	3 631 455	3 644 142
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 793 895	1 609 024
Finansiella kostnader	440 444	543 042
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 316
Minskning av långfristiga skulder	2 157 615	140 000
	4 391 954	2 307 381
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 556 219	3 316 718
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-760 499	1 336 761

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår. Dock beskattas föreningens lokaler (garage) med 1 procent av taxvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under våren genomfördes en gemensam städdag med vår grannförening Brf Silverlönner.
- Under året har Sjölanders Mark & Trädgård på vårt och grannföreningens Brf Silverlönners uppdrag genomfört ett flertal åtgärder för att reparera de skador som den extrema sommaren 2018 orsakade. Vår uppfattning är att resultatet av detta arbete är övervägande mycket bra.
- En upphandling av nytt städavtal har skett tillsammans med vår grannförening Brf Silverlönner. Upphandlingen ledde till att vi skrivit nytt avtal med vår tidigare leverantör Städpoolen AB.
- Styrelsen har omförhandlat vårt avtal med Telia avseende bredband och TV. Resultatet blev att vi förlänger avtalet med Telia och har därigenom fått en höjd bredbandshastighet samt ny router och TV-box.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	626	626	626	626
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 019	9 469	9 498	9 776
Elkostnad/m ² totalyta	34	32	32	26
Värmekostnad/m ² totalyta	48	48	47	44
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	26	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	95	129	155
Soliditet (%)	78	77	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	143	235	240	203
Nettoomsättning (tkr)	3 597	3 608	3 612	3 602

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 798 m² bostäder och 935 m² lokaler (garage).

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	59 846 000	0	0	59 846 000
Upplåtelseavgifter	89 999 000	0	0	89 999 000
Fond för yttre underhåll	955 017	212 000	0	743 017
S:a bundet eget kapital	150 800 017	212 000	0	150 588 017
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	165 624	-212 000	235 238	142 386
Årets resultat	143 073	143 073	-235 238	235 238
S:a fritt eget kapital	308 697	-68 927	0	377 624
S:a eget kapital	151 108 714	143 073	0	150 965 641

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	143 073
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	377 623
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-212 000
summa balanserat resultat	308 696

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	308 696
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 597 060	3 608 371
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 240	10 811
Summa rörelseintäkter		3 609 300	3 619 182
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 521 281	-1 323 082
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 949	-196 248
Personalkostnader	Not 6	-91 665	-89 694
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 232 100	-1 232 100
Summa rörelsekostnader		-3 025 995	-2 841 124
RÖRELSERESULTAT		583 305	778 059
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212	222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 444	-543 042
Summa finansiella poster		-440 232	-542 820
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		143 073	235 238
ÅRETS RESULTAT		143 073	235 238

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	192 342 400
		193 574 500
Summa materiella anläggningstillgångar	192 342 400	193 574 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	192 342 400	193 574 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9 933	18 230
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 580 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	6 090
		5 980
Summa kortfristiga fordringar	2 596 064	3 362 587
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 596 064	3 362 587
SUMMA TILLGÅNGAR	194 938 464	196 937 087

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 845 000	149 845 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	955 017	743 017
Summa bundet eget kapital		150 800 017	150 588 017
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		165 624	142 386
Årets resultat		143 073	235 238
Summa fritt eget kapital		308 697	377 624
SUMMA EGET KAPITAL		151 108 714	150 965 641
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 945 500	27 050 000
Summa långfristiga skulder		24 945 500	27 050 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 327 885	18 381 000
Leverantörsskulder		90 394	82 735
Skatteskulder		44 160	39 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	421 810	418 470
Summa kortfristiga skulder		18 884 250	18 921 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 938 464	196 937 087

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 002 092	3 002 092
Hyror parkering	0	320 250
Hyror garage	342 950	30 600
Bredbandsintäkter	155 760	155 760
Varmvattenintäkter	96 173	99 586
Öresutjämning	85	83
	3 597 060	3 608 371

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	2 285
Försäkringsersättning	10 740	8 526
Övriga intäkter	1 500	0
	12 240	10 811

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 823	25 183
	Fastighetsskötsel beställning	11 789	12 382
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	58 778	70 506
	Fastighetsskötsel gård beställning	73 414	12 236
	Snöröjning/sandning	20 148	21 995
	Städning entreprenad	77 040	73 036
	Städning enligt beställning	14 739	6 992
	Mattvätt/Hyrmattor	13 412	12 276
	OVK Obl. Ventilationskontroll	25 494	0
	Hissbesiktning	8 076	5 615
	Myndighetstillsyn	5 550	0
	Bevakning	8 340	0
	Gemensamma utrymmen	413	3 980
	Sophantering	1 393	6 545
	Gård	0	571
	Serviceavtal	89 193	76 962
	Förbrukningsmateriel	7 752	19 025
		441 355	347 304
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	5 127	0
	Lås	1 389	2 657
	VVS	2 763	11 903
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 005
	Ventilation	83 926	16 945
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 447
	Hiss	2 278	2 199
	Garage/parkering	2 180	696
	Vattenskada	27 241	0
		124 904	49 851
	Taxebundna kostnader		
	El	195 142	184 754
	Värme	276 605	276 856
	Vatten	147 759	150 608
	Sophämtning/renhållning	109 395	93 958
	Grovsopor	3 763	4 558
		732 664	710 734
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 979	42 733
	Kabel-TV	152 840	152 840
		197 819	195 573
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 540	19 620
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 521 281	1 323 082

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	4 843	2 145
	Tele- och datakommunikation	9 859	4 130
	Revisionsarvode extern revisor	30 375	31 250
	Föreningskostnader	479	1 042
	Styrelseomkostnader	219	539
	Fritids- och trivselkostnader	6 778	1 914
	Förvaltningsarvode	76 310	73 980
	Administration	1 732	3 116
	Korttidsinventarier	1 080	8 798
	Konsultarvode	43 294	63 474
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 980	5 860
		180 949	196 248
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	69 750	68 250
	Sociala kostnader	21 915	21 444
		91 665	89 694
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 232 100	1 232 100
		1 232 100	1 232 100

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	199 800 000	199 800 000
	Utgående anskaffningsvärde	199 800 000	199 800 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 225 500	-4 993 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 232 100	-1 232 100
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 457 600	-6 225 500
	Planenligt restvärde vid årets slut	192 342 400	193 574 500
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	51 948 000	51 948 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 454 000	75 962 000
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	30 000 000
		132 454 000	105 962 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	130 000 000	104 000 000
	Lokaler	2 454 000	1 962 000
		132 454 000	105 962 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning vidarefakturering	0	1 945
	Skattekonto	19 714	19 714
	Klientmedel hos SBC	2 556 219	3 316 718
	Fordringar kreditfakturor	4 108	0
		2 580 041	3 338 377
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Bostadsrätterna Sverige Ek För tillhör 2019	6 090	5 980
		6 090	5 980
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	743 017	559 767
	Reservering enligt stadgar	212 000	212 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-28 750
	Vid årets slut	955 017	743 017

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,270 %	9 422 500	9 450 500	2020-04-30
Handelsbanken	0,880 %	7 402 000	8 430 000	2022-04-30
Handelsbanken	1,240 %	8 630 000	8 658 000	2022-04-30
Handelsbanken	0,580 %	8 821 385	9 867 000	2020-07-30
Handelsbanken	1,010 %	8 997 500	9 025 500	2021-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		43 273 385	45 431 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 327 885	-18 381 000	
		24 945 500	27 050 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 221 085 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	44 850	44 850
Sociala avgifter	11 000	11 000
Ränta	48 276	49 664
Avgifter och hyror	317 684	312 956
	421 810	418 470

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 19 / 3 2020



Magnus Carlsson
Ledamot



Johan Fall
Ledamot



Alex Huachos
Ledamot



Janne Kardefelt
Ledamot



Lars Leandersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Brotorps Entré
org.nr 769623-9693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brotorps Entré för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 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 för föreningen.

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 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 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.

2

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 Brotorps Entré för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggsamt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Sollentuna den 2 juni 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

WWW.SBC.SE