

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brunnsgården

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 2014 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. har Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Råsten GA:1. Föreningens andel är 40 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam yta och parkeringar mellan BRF Brunnsgården, Folketshuset och Allaktivitetshuset.

Styrelsen

Dan Tobias Gustafsson	Ordförande
Tengiz Adamachvili	Ledamot
Linn Christina Kallemur	Ledamot

Julia Anna Ekeröth	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Melissa Hejazi
Rolf Lindh

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Råsten 1	2004	Sundbybergs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

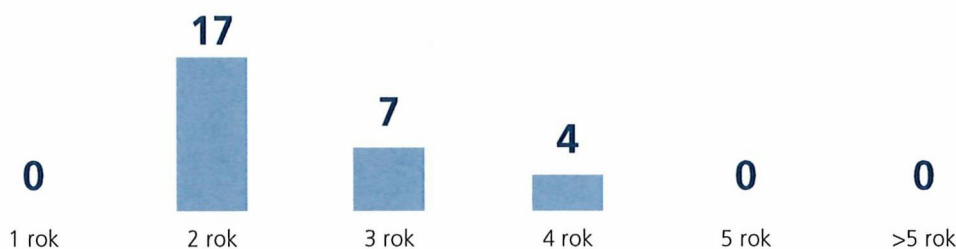
Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 228 m², varav 1 835 m² utgör lägenhetsyta och 393 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Garage
Cykelrum

Kommentar

Parkering för våra medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Värmesystem	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Yttertak, skärmtak	2021	Inspektion 2020 kom fram till att det inte behövdes på två år
Fasaddelar & detaljer	2022	
Entréer, dörrar och portar	2022	
Belysning utomhus	2022	
Fast utrustning på tomtmark	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning - En del av SBC
Fastighetsskötsel	SMM Facility Services AB
Städning av entré och trapphus	Berge Städ AB
Internet och IP-Telefoni	Bredbandsbolaget - Telenor AB
Digital TV	Com Hem AB
Suez	Återvinning & Grovsoprum

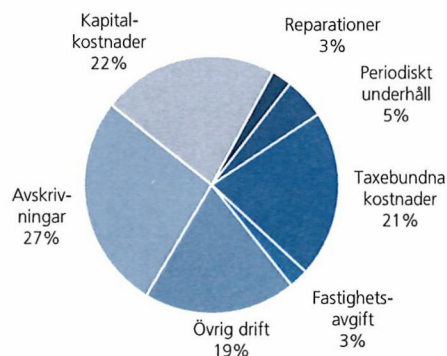
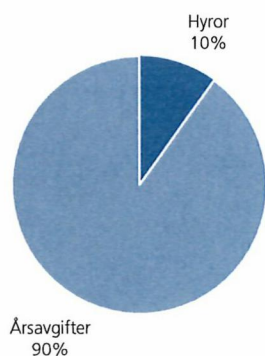
Föreningens ekonomi

Ekonomin ser god ut och kassan är god och styrelsen har inga planer på att ändra på avgiften.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 690 164	1 440 363
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 725 539	1 739 390
Finansiella intäkter	2 698	3 034
Minskning kortfristiga fordringar	32 631	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	35 607
	1 760 868	1 778 031
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 046 523	878 611
Finansiella kostnader	465 445	483 467
Ökning av kortfristiga fordringar	0	32 027
Minskning av långfristiga skulder	144 500	134 125
Minskning av kortfristiga skulder	151 554	0
	1 808 022	1 528 230
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 643 010	1 690 164
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-47 154	249 801

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte av styrsystem i undercentralen upphandlades och då byttes även värmepumpen för varmvattnet.

Kontakt med Folketshuset vid flertalet gånger kring vilda fester och högt ljud.

Byte av låsmekanik till garage och soprum.

Ny energideklaration för huset togs fram och resultatet sitter i entrén.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	845	845	845	845
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	38
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 513	10 591	10 664	10 743
Elkostnad/m ² totalyta	36	35	30	27
Värmekostnad/m ² totalyta	105	104	101	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	209	217	238	271
Soliditet (%)	70	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-348	-184	-171	-290
Nettoomsättning (tkr)	1 725	1 739	1 772	1 773

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 835 m² bostäder och 393 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	46 245 000	0	0	46 245 000
Fond för yttre underhåll	709 751	124 231	0	585 520
S:a bundet eget kapital	46 954 751	124 231	0	46 830 520
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 842 946	-124 231	-184 254	-1 534 461
Årets resultat	-348 331	-348 331	184 254	-184 254
S:a ansamlad förlust	-2 191 277	-472 562	0	-1 718 715
S:a eget kapital	44 763 474	-348 331	0	45 111 805

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-348 331
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 718 715
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 231
summa balanserat resultat	-2 191 277

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

106 188
-2 085 089

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	1 725 478	1 738 970
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61	420
Summa rörelseintäkter		1 725 539	1 739 390
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-897 769	-742 937
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 648	-95 603
Personalkostnader	Not 6	-52 106	-40 070
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-564 600	-564 600
Summa rörelsekostnader		-1 611 123	-1 443 211
RÖRELSERESULTAT		114 416	296 180
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 698	3 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 445	-483 467
Summa finansiella poster		-462 747	-480 433
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-348 331	-184 254
ÅRETS RESULTAT		-348 331	-184 254

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	
	62 698 062	63 262 662
Summa materiella anläggningstillgångar	62 698 062	63 262 662
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	62 698 062	63 262 662
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	137
Övriga fordringar	Not 9	
	51 607	84 161
Summa kortfristiga fordringar	51 667	84 298
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 643 010	1 690 164
Summa kassa och bank	1 643 010	1 690 164
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 694 677	1 774 462
SUMMA TILLGÅNGAR	64 392 739	65 037 124

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 245 000	46 245 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	709 751	585 520
Summa bundet eget kapital		46 954 751	46 830 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 842 946	-1 534 461
Årets resultat		-348 331	-184 254
Summa fritt eget kapital		-2 191 277	-1 718 715
SUMMA EGET KAPITAL		44 763 474	45 111 805
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 531 125	19 290 625
Summa långfristiga skulder		13 531 125	19 290 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 759 500	144 500
Leverantörsskulder		68 363	112 761
Skatteskulder		101 722	100 236
Övriga skulder		9 258	2 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	159 296	274 857
Summa kortfristiga skulder		6 098 139	634 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 392 739	65 037 124

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 550 320	1 550 320
Hyror garage moms	37 440	37 440
Hyror parkering	11 880	9 900
Hyror garage	122 000	135 520
Överlåtelse/pantsättning	0	3 808
Avgift andrahandsuthyrning	3 875	2 022
Öresutjämning	-37	-40
	1 725 478	1 738 970

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	61	420
	61	420

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	25 678	24 310
	Fastighetskötsel beställning	2 391	4 049
	Fastighetskötsel gård beställning	2 875	0
	Städning entreprenad	26 538	26 538
	Mattvätt/Hyrmattor	7 100	6 050
	Hissbesiktning	1 839	1 721
	Gård	787	379
	Serviceavtal	23 677	22 243
	Förbrukningsmateriel	320	1 308
	Teleport/hissanläggning	2 355	2 190
	Brandskydd	4 809	0
		98 368	88 789
	Reparationer		
	Entré/trapphus	4 653	0
	Lås	11 241	10 704
	VVS	29 267	37 124
	Elinstallationer	8 011	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 263
	Vattenskada	0	6 360
		53 172	56 450
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	106 188	0
	Huskropp utvändigt	0	-25 000
		106 188	-25 000
	Taxebundna kostnader		
	El	80 231	78 281
	Värme	233 556	231 350
	Vatten	62 651	62 634
	Sophämtning/renhållning	59 288	52 679
		435 726	424 944
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 572	47 879
	Kabel-TV	36 761	36 449
	Bredband	58 686	63 000
		153 019	147 328
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 296	50 426
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	897 769	742 937
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 710
	Hysesförluster	17	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 625	13 361
	Föreningskostnader	6 614	4 294
	Fritids- och trivselkostnader	560	702
	Förvaltningsarvode	51 718	49 831
	Förvaltningsarvoden övriga	4 900	5 460
	Administration	5 653	5 903
	Konsultarvode	8 625	11 343
		96 648	95 603

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 649	30 490
	Sociala kostnader	12 457	9 580
		52 106	40 070
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	564 600	564 600
		564 600	564 600
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 460 000	67 460 000
	Utgående anskaffningsvärde	67 460 000	67 460 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 197 338	-3 632 738
	Årets avskrivningar enligt plan	-564 600	-564 600
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 761 938	-4 197 338
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 698 062	63 262 662
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 274 000	28 299 000
	Taxeringsvärde mark	22 000 000	15 000 000
		54 274 000	43 299 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 000 000	42 000 000
	Lokaler	1 274 000	1 299 000
		54 274 000	43 299 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	51 607	54 153
	Fordringar	0	30 008
		51 607	84 161

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	585 520	461 289
	Reservering enligt stadgar	124 231	124 231
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	709 751	585 520

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	2,620 %	4 635 000	4 738 000	2024-09-25
	Swedbank	1,670 %	5 150 000	5 150 000	2022-09-23
	Swedbank	3,520 %	5 615 000	5 615 000	2020-09-28
	Swedbank	1,510 %	3 890 625	3 932 125	2023-03-24
	Summa skulder till kreditinstitut		19 290 625	19 435 125	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 759 500	-144 500	
			13 531 125	19 290 625	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 568 125 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 265 000	21 265 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	31 500	31 850
	Sociala avgifter	9 897	10 007
	Ränta	83 723	84 261
	Avgifter och hyror	34 176	148 739
		159 296	274 857

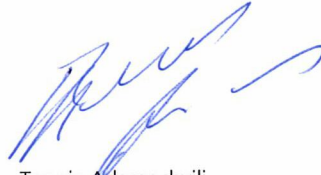
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Styrelsen beslutade att ta en avgiftsfri månad för januari 2020.
	Rengöring utav ventilation skedde i januari.
	Värmepumpen för värme till element gick sönder och byttes i februari.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 23 / 4 2020



Dan Tobias Gustafsson
Ordförande



Tengiz Adamachvili
Ledamot



Linn Christina Kallemur
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brunngården, org. nr 769609-6655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brunngården 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 och kassaflöde 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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, 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 Brf Brunnsgården 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 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 trygghetssätt.

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 revisionssed 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 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.

Solna den 5/5 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 512 000	1 594 615	1 739 000
Vattenintäkter	72 000	60 336	51 000
Öresutjämnning	0	-51	0
	1 584 000	1 654 900	1 790 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-10 122	-6 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-29 681	-55 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-6 000	0	0
Myndighetstillsyn	-19 000	0	-19 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 196	0
Gård	-2 000	-1 513	-2 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-299	-1 500
Fordon	-500	-468	-500
	-79 500	-43 279	-84 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-35 000
Entré/trapphus	0	-21 500	0
Tak	0	-7 500	0
Fasad	0	-976	0
	-35 000	-29 976	-35 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-728 000	-750 000
Fönster	-140 000	0	0
	-140 000	-728 000	-750 000
Taxebundna kostnader			
El	-16 000	-15 187	-19 000
Vatten	-72 000	-72 418	-50 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-29 734	-24 400
	-117 000	-117 339	-93 400
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 726	-42 726	-40 000
Samfällighetsavgift	-26 000	-25 720	-25 600
	-68 726	-68 446	-65 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-161 000	-160 980	-147 000
	-161 000	-160 980	-147 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 594	-13 000
Föreningskostnader	-1 000	-494	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-326	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-500	-1 000
Förvaltningsarvode	-35 000	-31 752	-25 000
Administration	-4 000	-3 426	-4 000
Korttidsinventarier	0	0	-5 000
Konsultarvode	0	-37 500	-15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-4 380	-5 000
	-59 500	-90 972	-69 000
Personalkostnader			
Lön	0	22 500	0
Styrelsearvode	-27 500	-47 930	-28 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-16 527	-9 000
	-36 500	-41 957	-37 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-253 690	-253 690	-254 000
	-253 690	-253 690	-254 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-950 916	-1 534 639	-1 535 000
RÖRELSERESULTAT	633 084	120 261	255 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-283 000	-175 300	-225 000
Räntekostnader skattekonto	0	-6	0
Övriga räntekostnader	-107 000	-167 471	-340 000
	-390 000	-342 777	-565 000
RESULTAT	243 084	-222 516	-310 000