



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 Brunnsparken

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 2009 och 2026.
- 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 att höjas.

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

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

Styrelsen

Gunilla Sköld	Ordförande	
Susanne Pettersson	Sekreterare	Slutar p.g.a flytt 2019-12-31
Frida Lusth	Kassör	Omval
Robert Berg	Ledamot	
Per Vigholm	Ledamot	Omval
Jimmy Boberg	Suppleant	Slutar 2019-12-31
Karolina Williamsson	Suppleant	Slutar 2019-12-31

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jimmy Boberg, Frida Lusth, Susanne Pettersson, Per Vigholm och Karolina Williamsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulrika Klacksell

Ordinarie Extern

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Valberedning

Daniela Hansson

Anna Liljeholm

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HÄLLBY 4:105	1967	Eskilstuna
HÄLLBY 12:2	1966	Eskilstuna
HÄLLBY 12:4	1966	Eskilstuna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1966 och består av 70 småhus.

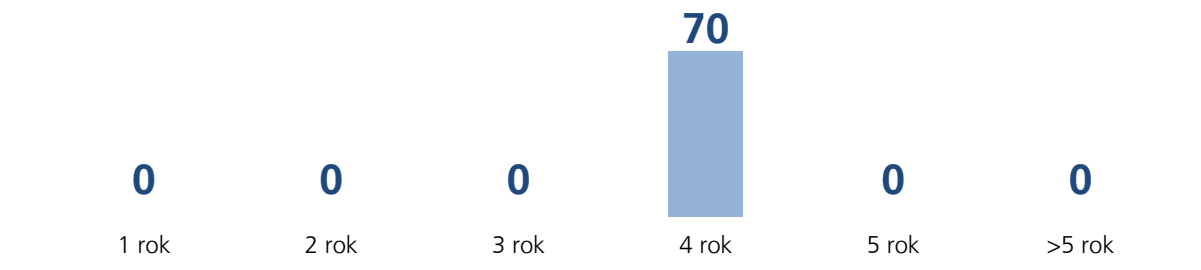
Fastigheternas värdeår är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 140 m², varav 7 140 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Förråd till varje lägenhet

Kommentar

Pool

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Garagedörrar	2019	21 st bytta
Byte av sandfilter	2019	Poolen
Nya lekparkar	2019	Lekparkar + staket
Byte av poolpump	2018	Ny poolpump
Asfaltering av Albanov./Brunnsallén	2018	Ny asfalt
Entrétak	2017	10st åtgärdade inför vintern
Garagetak	2017	Takpapp istället för plåt
Pumphus(pool)	2017	Målning av pumphuset
Fiberinstallation	2017	Indrag av fiber till 62 hushåll
Täckplåt	2017	Inköp av ny täckplåt till poolen
Förrådsk 10/12 o 5/7	2016	Takpapp istf plåt.
Sommarvatten	2015	Borrning av ny brunn
Entrétak	2015	27st åtgärdade inför vintern
Montering av snörasskydd	2011	Mot innergård på alla bostadsfastigheter.
Omläggning av tak	2011 - 2013	Ny takbeklädnad
Byte av fasadpanel	2010 - 2011	4 längor 2010, 4 längor 2011
Poolrenovering	2009	Byte av poolduk och munstycken mm.
Ommålning	2009	Garage och fristående förråd
Fönster och dörrbyte	2006 - 2007	
Byte av hängrännor	2002	
Byte av garagepanel	2000	
Byte av fasadpanel	2000 - 2001	
Byte av förrådspanel	2000 - 2001	
Omläggning av tak	1989 - 1990	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonsanering	2020	Oviss åtgärd
Asfaltera gång	2020	Gången mellan garage och Albanovägen 4.
Garagedörrar	2020	19 st
Målning	2020-2022	Målning av garage och huskroppar 2020-2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi

Övrig information

Hyreshöjning från 2020-04-01 med 200 kr/månaden. Nya hyran är då 3600kr.

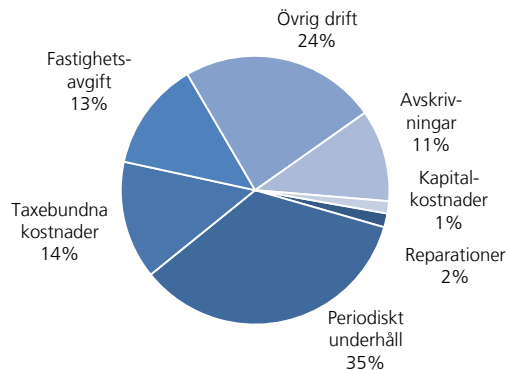
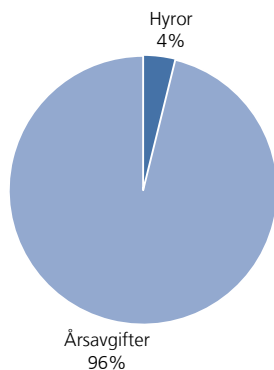
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 5,88 %.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 885 430	5 656 165
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 798 341	2 787 600
Finansiella intäkter	0	23
Ökning av kortfristiga skulder	126 375	171 122
	2 924 716	2 958 745
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 986 881	2 521 569
Finansiella kostnader	52 463	51 792
Ökning av kortfristiga fordringar	87 762	279
Minskning av långfristiga skulder	155 840	155 840
	3 282 946	2 729 480
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 527 200	5 885 430
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-358 230	229 265

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har bytt 21 garagedörrar.

Lekparkerna har totalrenoverats utifrån godkända regler. Inköpt nya lekredskap som klätterställning, kombigunga, sandlåda, balansbräda osv.

Byte av sandfilter i poolen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	377	377	375	367
Lån/m ² bostadsrättsyta	479	500	522	544
Elkostnad/m ² totalyta	6	6	6	5
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	29	28	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	7	8	13
Soliditet (%)	57	59	59	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-616	-161	252	138
Nettoomsättning (tkr)	2 796	2 788	2 776	2 717

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 140 m² bostäder.

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	1 193 000	0	0	1 193 000
Fond för yttre underhåll	3 610 210	288 612	-662 600	3 984 198
S:a bundet eget kapital	4 803 210	288 612	-662 600	5 177 198
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 771 726	-288 612	501 884	1 558 454
Årets resultat	-615 980	-615 980	160 716	-160 716
S:a fritt eget kapital	1 155 746	-904 592	662 600	1 397 738
S:a eget kapital	5 958 955	-615 980	0	6 574 936

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-615 980
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 060 338
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-288 612</u>
summa balanserat resultat	1 155 746

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>1 187 082</u>
2 342 828

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	2 795 551	2 787 600
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 790	0
Summa rörelseintäkter		2 798 341	2 787 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 428 572	-1 941 455
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 831	-205 365
Personalkostnader	Not 6	-382 478	-374 749
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-374 978	-374 978
Summa rörelsekostnader		-3 361 858	-2 896 547
RÖRELSERESULTAT		-563 517	-108 947
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 463	-51 792
Summa finansiella poster		-52 463	-51 769
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-615 980	-160 716
ÅRETS RESULTAT		-615 980	-160 716

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 867 460	5 242 438
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 867 460	5 242 438
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 870 960	5 245 938
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 651 265	5 928 905
Summa kortfristiga fordringar		5 651 265	5 928 905
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 000	2 827
Summa kassa och bank		10 000	2 827
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 661 265	5 931 733
SUMMA TILLGÅNGAR		10 532 225	11 177 671

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 193 000	1 193 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 610 210	3 984 198
Summa bundet eget kapital		4 803 210	5 177 198
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 771 726	1 558 454
Årets resultat		-615 980	-160 716
Summa fritt eget kapital		1 155 746	1 397 738
SUMMA EGET KAPITAL		5 958 955	6 574 936
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 771 000	1 779 000
Summa långfristiga skulder		1 771 000	1 779 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 645 684	1 793 524
Leverantörsskulder		23 759	43 039
Skatteskulder		193 513	114 881
Övriga skulder		708 847	655 535
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	230 467	216 756
Summa kortfristiga skulder		2 802 270	2 823 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 532 225	11 177 671

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	50 år	50 år
Fönster	25 år	25 år
Tak	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 856 353	2 856 353
Avsättning inre fond	-168 000	-168 000
Hyror parkering	6 150	5 550
Hyror garage	101 400	94 050
Öresutjämnning	-352	-353
	2 795 551	2 787 600

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	2 790	0
	2 790	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 052	39 375
	Snöröjning/sandning	33 704	36 459
	Myndighetstillsyn	25 000	0
	Gemensamma utrymmen	3 752	0
	Gård	8 236	13 741
	Serviceavtal	0	12 242
	Förbrukningsmateriel	25 921	38 703
	Brandskydd	0	3 156
	Fordon	7 953	40 156
		128 618	183 833
	Reparationer		
	Bastu/pool	37 253	11 255
	Lås	2 759	6 157
	VVS	0	24 867
	Elinstallationer	10 402	21 738
	Mark/gård/utemiljö	10 044	0
		60 458	64 017
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	916 252	403 500
	Garage/parkering	270 830	259 100
		1 187 082	662 600
	Taxebundna kostnader		
	El	44 283	39 412
	Vatten	204 074	205 634
	Sophämtning/renhållning	233 286	197 870
	Grovsopor	2 199	10 073
		483 842	452 989
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	117 186	104 812
	Markhyra/vägavgift/avgäld	300	16 980
		117 486	121 792
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	451 085	456 225
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 428 572	1 941 455
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 451	3 369
	Tele- och datakommunikation	2 834	3 852
	Juridiska åtgärder	0	23 406
	Revisionsarvode extern revisor	18 613	18 613
	Föreningskostnader	3 241	3 800
	Styrelseomkostnader	10 216	11 309
	Fritids- och trivselkostnader	15 807	13 146
	Studieverksamhet	0	5 188
	Förvaltningsarvode	105 110	101 908
	Administration	4 157	8 383
	Korttidsinventarier	6 952	6 061
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 450	6 330
		175 831	205 365

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	152 579	149 849
	Löner	134 270	129 100
	Kostnadsersättningar	1 338	2 132
	Sociala kostnader	90 066	90 596
	Övriga personalkostnader	4 225	3 072
		382 478	374 749
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	157 747	157 747
	Förbättringar	217 231	217 231
		374 978	374 978
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 056 760	14 056 760
	Utgående anskaffningsvärde	14 056 760	14 056 760
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 814 321	-8 439 343
	Årets avskrivningar enligt plan	-374 978	-374 978
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 189 299	-8 814 321
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 867 460	5 242 438
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	270 852	270 852
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 580 000	41 580 000
	Taxeringsvärde mark	19 250 000	19 250 000
		60 830 000	60 830 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 830 000	60 830 000
		60 830 000	60 830 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 275	20 275
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	20 275	20 275
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 275	-20 275
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 275	-20 275
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 464	212 464
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	212 464	212 464
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-212 464	-212 464
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-212 464	-212 464
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	129 666	46 303
	Klientmedel hos SBC	2 581 972	2 947 374
	Placeringskonto hos SBC	2 935 228	2 935 228
	Avräkning övrigt	4 399	0
		5 651 265	5 928 905

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 984 198	3 695 586
	Reservering enligt stadgar	288 612	288 612
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-662 600	0
	Vid årets slut	3 610 210	3 984 198

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,700 %	166 555	204 271	2020-02-06
	Handelsbanken	1,700 %	614 693	638 257	2020-02-06
	Handelsbanken	1,650 %	204 580	244 580	2020-02-06
	Handelsbanken	1,420 %	1 779 000	1 787 000	2021-09-30
	Handelsbanken	1,650 %	651 856	698 416	2020-01-07
	Summa skulder till kreditinstitut		3 416 684	3 572 524	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 645 684	-1 793 524	
			1 771 000	1 779 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 637 684 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 965 200	6 965 200

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	5 067	4 856
	Avgifter och hyror	225 400	211 900
		230 467	216 756

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byta 19 stycken garagedörrar.

Målning av garage och förråd.

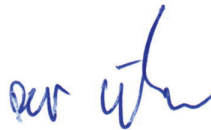
Asfaltera gången mellan garagen och Albanovägen 4.

Styrelsens underskrifter

ESKILSTUNA den 17 / 3 2020



Gunilla Sköld
Ordförande



Per Vigholm
Ledamot



Frida Lusth
Kassör



Robert Berg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brunnsparken, org.nr 718000-0114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunnsparken för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brunnsparcken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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. *uu*



Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den *29 april* 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Klacksell

Ulrika Klacksell

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 856 000	2 856 353	2 856 000
Avsättning inre fond	0	-168 000	-168 000
Hyor parkering	5 000	6 150	6 000
Hyor garage	101 000	101 400	96 000
Öresutjämning	0	-352	0
Övriga intäkter	0	2 790	0
	2 962 000	2 798 341	2 790 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-43 000	-24 052	-33 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-33 704	-40 000
Myndighetstillsyn	0	-25 000	0
Gemensamma utrymmen	0	-3 752	0
Gård	-7 000	-8 236	-4 000
Serviceavtal	-13 000	0	-13 000
Förbrukningsmateriel	-31 000	-25 921	-22 000
Brandskydd	-4 000	0	0
Fordon	-14 000	-7 953	-14 000
	-152 000	-128 618	-126 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-47 000	0	-46 000
Bastu/pool	0	-37 253	-35 000
Lås	0	-2 759	0
Elinstallationer	0	-10 402	0
Mark/gård/utemiljö	0	-10 044	-200 000
	-47 000	-60 458	-281 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	70 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	150 000	-916 252	0
Garage/parkering	250 000	-270 830	-130 000
	470 000	-1 187 082	-130 000
Taxebundna kostnader			
El	-42 000	-44 283	-44 000
Vatten	-206 000	-204 074	-203 000
Sophämtning/renhållning	-206 000	-233 286	-211 000
Grovsopor	-11 000	-2 199	0
	-465 000	-483 842	-458 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-120 000	-117 186	-120 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-40 000	-300	-60 000
	-160 000	-117 486	-180 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-456 225	-451 085	-339 000
	-456 225	-451 085	-339 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-2 451	-3 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-2 834	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 613	-20 000
Föreningskostnader	-4 000	-3 241	-18 000
Styrelseomkostnader	-12 000	-10 216	-17 000
Fritids- och trivselkostnader	-14 000	-15 807	-13 000
Studieverksamhet	-6 000	0	0
Förvaltningsarvode	-108 000	-105 110	-104 000
Administration	-7 000	-4 157	-7 000
Korttidsinventarier	0	-6 952	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 450	-7 000
	-187 000	-175 831	-195 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-130 000	-133 270	-126 000
Lön - övrigt	0	-1 000	-39 000
Styrelsearvode	-130 000	-119 605	-130 000
Övriga arvoden	-31 000	-32 974	0
Bilersättning skattefri	-3 000	-1 338	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-84 000	-82 992	-84 000
Löneskatt	0	-1 311	0
FORA	-6 000	-5 763	-6 000
Övriga personalkostnader	0	-4 225	0
	-384 000	-382 478	-386 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-158 000	-157 747	-158 000
Förbättringar	-218 000	-217 231	-218 000
	-376 000	-374 978	-376 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 757 225	-3 361 858	-2 471 000
RÖRELSERESULTAT	1 204 775	-563 517	319 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-60 000	-52 463	-60 000
	-60 000	-52 463	-60 000
RESULTAT	1 144 775	-615 980	259 000

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