

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Husarvikens Park
Org.nr. 769622-7078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Husarvikens Park 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 april 2020



Ulrika Romson

Auktoriserad revisor

Styrelsen för Brf Husarvikens Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Skuleskogen Samfällighetsförening som förvaltar GA:3 (yttre miljö och sophantering) och GA:4 (garage). Föreningens andel är 20% respektive 23%. Samfälligheten har hand om gården, sopsugen och garaget.

Föreningen är även medlem i Husarvikens Samfällighetsförening som förvaltar GA:5 (VA). Föreningens andel är 28%. Samfälligheten har hand om vatten- och fjärrvärmeanläggningen.

Fakta om fastigheten

Föreningens tomträtt har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Skuleskog 3	2013-06-24	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Tomträtten bebyggdes 2012-2013 och består av 1 flerbostadshus i 8 våningar och källare.

Fastighetens värdeår är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 816 kvadratmeter, varav 2 404 kvm utgör lägenhetsyta, 146 kvm lokalyta och 266 kvm garageyta.

Byggnadens tekniska status

Fastigheten färdigställdes under 2013.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av PRIMÄR fastighetsförvaltning AB/Förvaltnings AB Brinkeberg:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Serviceavtal:

A Skoglund Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Evident Clean AB	Trappstädning
Kone AB	Hisservice
Com Hem	Kabel-TV

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen installerade elstolpar vid föreningens samtliga parkeringsplatser i garaget och tecknade avtal med Fortum för att möjliggöra laddning av el-/hybridbilar.

Föreningen amorterade 1 200 000 SEK.

Föreningen lanserade hemsidan www.brfhusarvikenspark.se.

Medlemsinformation

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	7	17	1

Föreningen upplåter även 14 garageplatser med hyresrätt.

I lokalen bedrivs sedan 2015-11-01 restaurang.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokalen.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 st överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Tom Vreys	Ordförande
Philip Björk	Ledamot
Åsa Källsten	Ledamot
Kerstin Elwin	Ledamot
Jon Svensson	Ledamot
Peter Vesterlund	Suppleant

Auktoriserad revisor

Ulrika Romson	Ordinarie extern	Grant Thornton Sweden AB
Martina Ingegerd Blank	Suppleant extern	Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Tita Lönnström
Elsa Szatek

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Föreningens ekonomi

2013-06-24 köpte föreningen samtliga aktier i Fastighets AB Skuleskogen 4-5. Samma dag förvärvade bostadsrättsföreningen tomträtten Skuleskogen 3 från det då helägda dotterbolaget för bokfört värde.

Fastighets AB Skuleskogen 4-5 försattes 2014-03-19 i frivillig likvidation.

Restaurangavtalet med Annies Asien Restaurang AB har överlåtits på ny hyresgäst, Karlsruhe AB från 2018-04-01.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 194	2 258	1 760	2 191
Resultat efter finansiella poster	-246	-228	-714	-10
Soliditet (%)	90,6	89,8	89,4	89,5
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	692	692	518	692
Lån per bostadsyta, kr per kvm	5 466	5 966	6 257	6 257

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	132 885 000	29 000	1 351 012	-2 578 195	-227 579	131 459 238
Ökning av insatskapital			336 450	-336 450		0
Disposition av föregående års resultat:				-227 579	227 579	0
Årets resultat					-246 078	-246 078
Belopp vid årets utgång	132 885 000	29 000	1 687 462	-3 142 224	-246 078	131 213 160

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 805 774
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-336 450
årets förlust	-246 078
	-3 388 302
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 388 302
	-3 388 302

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 194 025	2 178 960
Övriga rörelseintäkter		0	79 520
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 194 025	2 258 480
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 548 878	-1 552 877
Personalkostnader	4	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-741 511	-738 960
Summa rörelsekostnader		-2 290 389	-2 291 837
Rörelseresultat		-96 364	-33 357
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 714	-194 222
Summa finansiella poster		-149 714	-194 222
Resultat efter finansiella poster		-246 078	-227 579
Resultat före skatt		-246 078	-227 579
Årets resultat		-246 078	-227 579

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	143 225 838	143 964 798
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	150 485	0
Summa materiella anläggningstillgångar		143 376 323	143 964 798

Summa anläggningstillgångar

143 376 323

143 964 798

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	7	1 093	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	196 011	269 355
Summa kortfristiga fordringar		197 104	269 404

Kassa och bank

Kassa och bank		1 217 235	2 044 901
Summa kassa och bank		1 217 235	2 044 901
Summa omsättningstillgångar		1 414 339	2 314 305

SUMMA TILLGÅNGAR

144 790 662

146 279 103

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	132 885 000	132 885 000
Upplåtelseavgifter	29 000	29 000
Fond för yttre underhåll	1 687 462	1 351 012
Summa bundet eget kapital	134 601 462	134 265 012

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 142 224	-2 578 195
Årets resultat	-246 078	-227 579
Summa fritt eget kapital	-3 388 302	-2 805 774
Summa eget kapital	131 213 160	131 459 238

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 142 075	14 342 075
Deposition		45 000	45 000
Summa långfristiga skulder		13 187 075	14 387 075

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		52 696	30 310
Skatteskulder		74 640	66 280
Övriga skulder		12 889	90 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	250 202	245 734
Summa kortfristiga skulder		390 427	432 790

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

144 790 662 146 279 103

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200år
Laddstolpar	5år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 662 816	1 662 816
Lokalhyror	194 996	192 443
Garagehyror	332 500	323 700
Övriga intäkter	3 713	0
	2 194 025	2 178 959

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	-43 704	-37 063
Fastighetsskötsel material	-14 487	-21 480
Städning	-51 253	-41 050
OVK	-12 357	0
Hissbesiktning	-2 776	-2 689
Serviceavtal hiss	-11 412	-11 253
Övriga utgifter	3	0
	-135 986	-113 535

Reparationer

Va/sanitet	0	-2 230
El	-1 440	0
Lås	-8 837	-10 375
Ventilation	-13 406	-13 406
Fasad	-21 150	0
Byggnad	0	-99 375
Fönster	0	-20 494
Hissar	0	-5 919
Övriga underhåll	-59 615	0
Vattenskada	-10 062	0
	-114 510	-151 799

Taxebundna kostnader

Elektricitet	-71 850	-58 512
	-71 850	-58 512

Övriga driftkostnader

Försäkringspremie	-39 155	-47 700
Tomträttsavgäld	-560 500	-560 500
Samfällighetsavgift	-400 516	-371 093
Kabel-tv	-58 410	-58 321
	-1 058 581	-1 037 614

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt	-41 500	-33 140
	-41 500	-33 140

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Förbrukningsmaterial	-11 848	0
Datakommunikation	-1 323	0
Revisionsarvode	-45 231	-34 796
Förvaltningsarvode	-58 115	-53 900
Övriga förvaltningskostnader	-1 122	-8 576
Konsultarvoden	0	-49 495
Bankkostnader	-3 766	0
Juridiska kostnader	-5 046	-11 510
	-126 451	-158 277

Övriga externa kostnader

	-1 548 878	-1 552 877
--	-------------------	-------------------

Not 4 Medelantalet anställda

Bostadsrättsföreningen har ej haft någon anställd personal. Beslutat styrelsearvode för 2019 uppgår till 10 000kr. Styrelsen har beslutat att avstå arvode 2019.

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 791 975	147 791 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 791 975	147 791 975
Ingående avskrivningar	-3 827 177	-3 088 217
Årets avskrivningar	-738 960	-738 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 566 137	-3 827 177
Utgående redovisat värde	143 225 838	143 964 798
Taxeringsvärden byggnader	63 438 000	55 932 000
Taxeringsvärden mark	48 712 000	34 382 000
	112 150 000	90 314 000
Taxeringsvärden bostäder	108 000 000	87 000 000
Taxeringsvärden lokaler	4 150 000	3 314 000
	112 150 000	90 314 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	153 036	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 036	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 551	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 551	0
Utgående redovisat värde	150 485	0

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	9	48
åter moms	1 084	
	1 093	48

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Tomträttsavgäld	140 125	140 125
Kabel-tv	14 617	14 602
Fastighetsförsäkring	41 269	39 155
Samfällighetsavgift	0	75 473
	196 011	269 355

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea 3978 89 15574	0,757	2021-12-02	3 814 625	5 014 625
Nordea 3978 88 37050	0,9	2021-06-16	4 320 000	4 320 000
Nordea 3978 88 45355	0,9	2021-06-16	5 007 450	5 007 450
			13 142 075	14 342 075

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Material fastighetsskötsel	-872	-1 400
Fastighetsskötsel	-2 518	-5 270
Samfällighetsavgift	0	-5 444
Revisionsarvode	-42 616	-37 000
Räntekostnader	-21 995	-2 076
Förutbetalda avgifter och hyror	-182 201	-194 544
	-250 202	-245 734

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000
	75 000 000	75 000 000

Eventualförpliktelser inga.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2020-04-15



Tom Vreys
Ordförande



Philip Björk



Åsa Källsten



Kestin Elwin



Jon Svensson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-20



Ulrika Romson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB