

Årsredovisning för

Brf Kallhällsparken 1

769630-6344

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kallhällsparken 1, 769630-6344 får härmed avge årsredovisning för 2019.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Bostadsrättsföreningen bildades 2015. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-04-07.

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

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheterna Järfälla Kallhäll 6:179, Järfälla Kallhäll 6:180 och Järfälla Kallhäll 6:181. Byggnaderna, fem flerbostadshus om 6 våningar med var sitt trapphus samt 4 radhus, som uppförs av Veidekke Bostad AB, där flerfamiljshusen färdigställdes år 2017 och 2018 och radhusen december 2019. Adress är Ulvsättragränd 1-10.

Föreningens fastigheter omfattas av Veidekkes företagsförsäkring före och under byggtiden. Fastighet Järfälla Kallhäll 6:179 och 6:180 har sedan tillträde varit fullvärdesförsäkrad hos Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Driftavräkning med entreprenören

Driftavräkning mellan Brf Kallhällsparken 1 och Veidekke Bostad AB har gjorts per 2018-02-28 för entreprenadetapp 1 (hus 1, 4 och 5) samt per 2018-08-31 för flerfamiljshusen i entreprenadetapp 2 (hus 2 och 3).. Fram till dessa datum tillföll alla intäkter Veidekke Bostad AB samt att alla driftkostnader och räntor belastade Veidekke Bostad AB under samma period. Dock att den del av föreningens intäkter t.o.m . 2018-02-28 samt 2018-08-31 som avsåg amorteringar och fondavsättning till yttre underhåll, beräkande enligt ekonomisk plan, på tillsammans 532 016 kronor samt täckning av tidigare underskott med 45 940 kronor, har tillfallit Brf Kallhällsparken 1 i avräkningen. Driftavräkning för radhusen i entreprenadetapp 2b kommer att göras tre månader efter dess färdigställande, vilket beräknas till Q1 2020.

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens hus uppgår till 555 750 000 kr. Investeringen finansieras via medlemsinsatser 399 762 000 kr och bottenlån med 155 988 000 kr.

Byggnader och ytor

Bostadsyta (BOA) är 9 494,5 kvm. Markarealen uppgår till 15 951 kvm. I föreningen finns även en lokalyta (LOA) om 492 kvm som upplåts som bostadsrätt för att bedriva LSS-boende.

Lägenhetsfördelning:

LSS	1 st
1 rok	1 st
1,5 rok	29 st
2 rok	58 st
3,5 rok	28 st
4 rok	29 st
6 rok	4 st (radhus)
	150 st

Allmänna utrymmen

Lägenheterna har ett förråd beläget i lägenheten, radhusen har ett kallförråd placerat på den egna uteplatsen.

**Parkering**

Föreningen har tillgång till 109 st bilplatser på mark för uthyrning till medlemmarna.

Fastighetens lokal

Föreningens lokal är upplåten med bostadsrätt till Järfälla kommun och löper enligt följande;

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
LSS-boende	492	Tillsvidare

Fastighetens tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll skall årligen ske med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt stadgarna §14.

Garantibesiktning kommer att ske två år efter slutbesiktningen godkänts.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Brf Ekonomen i Stockholm AB.

Föreningens tekniska förvaltning sköts av Veidekke Nära AB.

Städning av trapphus sköts av Flodesal AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut är 203 st. Under året har 27 överlåtelse av lägenheter skett. Föregående år var det 42 st.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f n 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f n 473 kr.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2019 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Richard Nyberg	Ledamot	Ordförande
Bo Wolwan	Ledamot	
Cecilia Jutell	Ledamot	Tom 2019-11-21
Fredrik Brännström	Ledamot	From 2019-11-21

Revisorer

Ordinarie revisor: Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB.

Valberedning

Niki Mallouppas

Nicklas Andersson

Rasmus Adamsson

Sofia Lund

Elin Hultin Eriksson (sammakallande)

Serpil Bozkurt

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har det utförts en 2 års besiktning för etapp 1 och LSS boendet. Det har planerats om buskar vid uteplatser, stenplattorna vid entrén hus 5 har förlängts samt att stenar har placerats ut längst grusvägen för att skydda gräsytorerna.

De fyra bostadsrättsradhusen som ingår i etapp 2s totalentreprenadsavtal stod färdigställda i december 2019.

Vid en extra föreningsstämma den 10 oktober 2019 fattades ett andra enhälligt beslut om att ändra stadgarna (ny lydelse av 5§ st 3. Kostnad för TV/bredband kan fördelas med samma belopp per lägenhet). Stämman beslutade även det enhälligt att införa kameraövervakning i föreningens miljörum.

**Föreningens ekonomi**

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och löpande kostnader, varför styrelsen gör en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet kommer i enlighet med den ekonomiska planen att visa underskott beroende på att föreningen kommer att tillämpa komponentavskrivning.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, och löpande kostnader, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet visar i enlighet med budget ett underskott beroende på att föreningen tillämpar komponentavskrivning. En fortsatt god ekonomi är till stor del beroende av hur marknadsräntorna och fastighetens taxeringsvärde utvecklas.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att inte höja månadsavgifterna.

Ingen höjning har gjorts för parkeringsplatser.

Media

I föreningens månadsavgift ingår bostadsrättstillägg samt Telia bas-TV.

Individuell mätning av förbrukning av varmvatten och hushållsel

Föreningen tillämpar individuell mätning av förbrukning av varmvatten och hushållsel. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i varje kvartal.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Brf Ekonomen i Stockholm AB.

**Flerårsöversikt**

	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31**
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm	759	759
Sparande *	228	317
Driftkostnader, kr/kvm	382	-
Fastighets- och hushållsel	64	-
Fjärrvärme	94	-
Vatten	35	-
Räntekostnader kr/kvm	238	-
Avskrivning, kr/kvm	531	-
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm	52	-
Fastighetslån kr/kvm	15 644	15 521
Genomsnittlig låneränta, %	1	1
Nettoomsättning	8 216 899	4 926 802
Balansomslutning	550 809 611	532 114 288
Soliditet %	70	70

* Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA= sparande. Sparandet behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar eller extraordinära kostnadsökningar.

** Entreprenören har enligt totalentreprenadavtalet betalt alla kostnader och erhållit alla intäkter under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-02-28 för etapp 1, flerfamiljshuset, samt 1 september - 31 december 2018 för etapp 2a som omfattar etappens flerfamiljshus, vilket ger missvisande jämförelsevärden Kr/kvm BOA.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Ingående balans	372 182 000	493 065	-872 699
Inbetalda medlemsinsatser	15 430 000		
Årets resultat			-2 863 413
Vid årets utgång	387 612 000	493 065	-3 736 112

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-872 699
Årets resultat	-2 863 413
Totalt	-3 736 112
Avsättning till fond för yttre underhåll	493 065
Balanseras i ny räkning	-4 229 177
Summa	-3 736 112

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 216 899	4 926 802
Övriga rörelseintäkter	3	77 109	638 260
		8 294 008	5 565 062
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 522 004	-1 394 808
Övriga förvaltningskostnader	5	-358 667	-267 159
Personalkostnader	6	-	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-5 024 317	-3 494 490
Rörelseresultat		-610 980	408 605
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	27 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 252 433	-769 439
Resultat efter finansiella poster		-2 863 413	-333 694
Resultat före skatt		-2 863 413	-333 694
Årets resultat		-2 863 413	-333 694

Resultaträkningen för 2018 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 mars t.o.m. den 31 december 2018 för etapp 1 samt 1 september - 31 december 2018 för etapp 2a som omfattar etappens flerfamiljshus.

Resultaträkningen 2018 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende amortering samt avsättning till yttre underhållsfond med 532 016 kronor och täckning av tidigare underskott med 45 940 kronor.

32

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	528 524 470	368 459 555
Pågående nyanläggningar	9	-	102 663 827
		528 524 470	471 123 382
Summa anläggningstillgångar		528 524 470	471 123 382
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		463 875	41 181 866
Övriga fordringar		539 667	13 548 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	561 427	245 489
		1 564 969	54 976 336
<i>Kassa och bank</i>		20 720 172	6 024 616
Summa omsättningstillgångar		22 285 141	61 000 952
SUMMA TILLGÅNGAR		550 809 611	532 124 334

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		387 612 000	372 182 000
Fond för yttre underhåll		493 065	-
		388 105 065	372 182 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-872 699	-45 940
Årets resultat		-2 863 413	-333 694
		-3 736 112	-379 634
Summa eget kapital		384 368 953	371 802 366
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	155 883 046	154 656 706
		155 883 046	154 656 706
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	348 000	348 000
Förskott från kunder		29 167	107 247
Leverantörsskulder		5 718 556	741 823
Skatteskulder		251 180	531 940
Övriga kortfristiga skulder		1 932 908	1 878 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 277 801	2 057 956
		10 557 612	5 665 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		550 809 611	532 124 334

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 863 413	-333 694
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	5 024 317	3 494 490
	<u>2 160 904</u>	<u>3 160 796</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 160 904	3 160 796
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	53 411 367	-41 162 059
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	4 892 350	-14 875 834
förändringar av rörelsekapital	60 464 621	-52 877 097
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62 425 405	
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-81 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 425 405	-81 500 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	15 430 000	150 125 000
Överlåtelse av egna andelar	-	1 000
Upptagna lån	1 487 340	87 199 512
Amortering av lån	-261 000	-106 829 829
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 656 340	130 495 683
Årets kassaflöde	14 695 556	-3 881 414
Likvida medel vid årets början	6 024 616	9 906 030
Likvida medel vid årets slut	20 720 172	6 024 616



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund, 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm, 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm, 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

*Fastighetsskatt-/avgift*

Fastigheten har åsatts värdeår 2017 för etapp 1, etapp 2 kommer att åsättas värdeår 2018/2019. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018 till och med 2032.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 62 547 980 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	7 199 905	4 458 624
Hyrer	302 774	122 434
Individuell mätning	656 156	309 758
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	58 064	35 986
Summa	8 216 899	4 926 802

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ersättning från entreprenören	-	577 956
Administrativa avgifter	41 452	39 487
Försäkringsersättning	35 584	-
Övriga intäkter	73	20 817
Summa	77 109	638 260

**Not 4 Driftkostnader**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	725 372	114 743
Snöröjning	97 947	26 448
Hisskostnader	11 730	-
Bevakning & jour	22 785	3 108
Reparationer	130 054	37 868
Underhåll	40 603	-
El	610 417	290 256
Uppvärmning	887 632	486 562
Vatten	326 938	79 402
Sophantering	391 703	256 728
Fastighetsförsäkring	119 592	43 530
KabelTV, Bredband	59 371	36 963
Fastighetsskatt	43 980	-
Övriga kostnader	53 880	19 200
Summa	3 522 004	1 394 808

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revision	19 688	10 502
Förvaltningskostnader	194 053	166 691
Övrigt	144 926	89 966
Summa	358 667	267 159

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	5 024 317	3 494 490
Totalt	5 024 317	3 494 490

**Not 8 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	372 245 252	372 245 252
-Nyanskaffningar	62 425 405	-
-Omklassificering	102 663 827	-
Vid årets slut	537 334 484	372 245 252
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 785 697	-291 207
-Årets avskrivning	-5 024 317	-3 494 490
Vid årets slut	-8 810 014	-3 785 697
Redovisat värde vid årets slut	528 524 470	368 459 555
Varav mark	120 843 086	120 843 086
Bostäder	177 872 000	138 440 000
Lokaler	2 660 000	1 745 000
Summa taxeringsvärde	180 532 000	140 185 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 62 547 980 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överläter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	102 663 827	21 163 827
Omklassificeringar	-102 663 827	-
Investeringar	-	81 500 000
Redovisat värde vid årets slut	-	102 663 827

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Mätdatainsamling	12 150	11 510
IMD(Ind uppmätta förbrukn)	118 053	86 357
Förutbetalda räntor	342 351	62 196
Telia Lagom	9 333	-
Ekonomisk förvaltning	37 254	36 348
Fastighetsförsäkring	42 286	37 142
Övrig upplupna kostnader	-	11 936
	561 427	245 489

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek, ränta 1,35 % ffd 2020-01-03	28 540 000	28 627 000
Stadshypotek, ränta 1,05 % ffd 2020-03-30	28 541 000	28 628 000
Stadshypotek, ränta 1,45 % ffd 2023-03-30	28 541 000	28 628 000
Byggnadskreditiv DnBNOR (Limit	70 609 046	69 121 706
	156 231 046	155 004 706
varav kortfristigt	-348 000	-348 000
Redovisat värde vid årets slut	155 883 046	154 656 706

Av föreningens lån förfaller 127 690 046 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld. Slutplacering av bottenlånen för etapp 2 beräknas ske senast Q 1 2020.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	86 144 000	86 144 000
	86 144 000	86 144 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	212 033	-
Förutaviserade avgifter & hyror	667 018	711 880
Fastighets- och trädgårdsskötsel	49 219	2 095
Snöröjning	18 209	11 875
Fjärrvärme	135 784	141 287
El	56 267	38 334
Återvinning	-	11 025
Revision	22 000	22 000
Belopp entreprenören tillgodo vid avräkning	1 117 271	1 117 271
Övriga kostnader	-	2 189
	2 277 801	2 057 956



Underskrifter

Sundbyberg 2020 - 05-15

Richard Nyberg
Styrelseordförande

Bo Wolwan

Fredrik Brännström

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06-02

Niclas Wärenfeldt
Revisor Borevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kallhällsparken 1, org.nr. 769630-6344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kallhällsparken 1 för räkenskapsåret 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kallhällsparken 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 betryggande 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.

Uppsala den 2 / 6 - 2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor