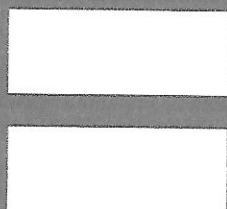


Årsredovisning 2019



Brf Barkarby Hage

Org nr 769618-3909

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Barkarby Hage får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Uppgifterna i denna redovisning avser Brf Barkarby Hages förhållanden efter den under året genomförda fusionen och inkluderingen av Brf Barkarby Hage 2.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 juni 2018.

Föreningens byggnader

Fastigheterna ligger i Järfälla kommun och har beteckningarna Barkarby 2:23 och Barkarby 2:24.

Byggnaderna uppfördes under åren 2010-2011 av Åke Sundvall Byggnads AB enligt tecknat totalentreprenadavtal. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätternas medlemsförsäkring samt If.

Föreningens byggnader utgörs av fyra våningar med 54 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till fastigheterna hör också 39 st parkeringsplatser utomhus som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 4 594 kvm.

Lägenhetsfördelning:

13 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning sköts av NKG med löpande avtal.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

JLS
Bva
W

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 710 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den.

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 15 maj 2019 haft följande sammansättning:

Jan-Eric Lins	Ledamot	
Mikael Lockner	Ledamot	
Axel Nilsson	Ledamot	avgick 191103
Alexander Bystedt	Ledamot	
Hjalmar B Raymond	Ledamot	
EvaBritt Ahlkvist	Ledamot	
Maria Graf	Suppleant	
Maria Sertcanli	Suppleant	

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Feiff Ordinarie

Valberedning

Alvina Sehr
Pinelopi Jamalaki

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen fusionerats med Brf Barkarby Hage 2 genom absorption. Fusionen registrerades av Bolagsverket 2019-03-26. Brf Barkarby Hage är efter fusionen ägare till följande fastigheter:

- Barkarby 2:23 sedan tidigare tillhörande Brf Barkarby Hage
- Barkarby 2:24 tidigare tillhörande Brf Barkarby Hage 2

Lagfart på den sist nämnda fastigheten erhöles 2019-04-08.

Under året bjöd styrelsen in alla medlemmar för att fira att fusionen var avklarad och alla medlemmar bjöds på enklare förtäring samt ett tillfälle för att diskutera våra framtida utmaningar.

Med nya förutsättningar så var det viktigt att få en ny översikt. Därför arbetade styrelsen med en underhållsplan som ger en översikt på en 50-årsperiod för att förebygga och planera framtida utgifter.

Styrelsen har tagit ett beslut att höja avsättningen till underhållsfonden till 40:-/m².

JS
du



Styrelsen har varit aktiv med att förhandla om avtal med banker, försäkringsgivare, fastighetsskötsel och andra leverantörer med anledning av de nya förutsättningarna men också för att uppnå ekonomiska förbättringar för bostadsrättsföreningen. Vid förhandling med banken så beslutade styrelsen att göra en extra amortering för att stärka bostadsrättsföreningens ekonomiska framtid.

Fortfarande så anser styrelsen att Moelven/Sundvall är ansvariga för föreningens avloppsproblem och eftersom ingen bra lösning presenterats så har bostadsrättsföreningen bett om expertutlåtande och tillkopplat en jurist som ska bistå Barkarby Hage med att lösa problemet. Arbetet med detta kommer att fortsätta under hela 2020.

Styrelsen har också under 2019 behövt skicka rättelseanmaning på grund av olovlig uthyrning av lägenhet och andra störningar.

Våra parkeringsplatser har under 2019 utökats med 2 platser.

Föreningen har inköpt en grill samt en myggfångare.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	3 261 444	1 463 712
Hyror och övriga intäkter	462 178	344 716
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 374 549	-1 173 918
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 349 073	634 510
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	1 378 962	-52 702
Årets amorteringar	-1 312 952	-289 084
Förändring likvida medel	1 415 083	292 724
Likvida medel vid årets början	1 165 823	873 099
Likvida medel vid årets slut	2 580 906	1 165 823

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 82 (39) medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har en överlåtelse skett.

JLS
BAA

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 508	1 706	1 698	1 680
Resultat efter finansiella poster	155	103	40	-41
Soliditet (%)	67	64	63	63
Årets resultat exkl avskrivningar	1 349	635	572	491
Fastighetslån/kvm (kr)	10 674	11 512	11 651	11 791
Årsavgifter/kvm (kr)	710	706	706	706

2019 genomfördes en fusion med Brf Barkarby Hage 2.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 981 000	254 393	-1 000 646	102 890	42 337 637
Avsättning till underhållsfond		86 170	-86 170		0
Disposition av föregående års resultat:			102 890	-102 890	0
Fusion Brf Barkarby Hage 2	60 860 000	328 550	-1 706 368		59 482 182
Årets resultat				155 306	155 306
Belopp vid årets utgång	103 841 000	669 113	-2 690 294	155 306	101 975 125

JLS
Pia

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 690 294
årets vinst	155 306
	-2 534 988
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	-2 734 988
	-2 534 988

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

JLS Ina

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 508 206	1 706 374
Övriga rörelseintäkter		215 417	102 053
Summa rörelseintäkter		3 723 623	1 808 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 445 869	-631 334
Övriga externa kostnader	4	-167 269	-122 483
Personalkostnader		-73 921	-81 766
Avskrivningar		-1 193 768	-531 619
Summa rörelsekostnader		-2 880 827	-1 367 202
Rörelseresultat		842 796	441 225
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-687 490	-338 335
Summa finansiella poster		-687 490	-338 335
Resultat efter finansiella poster		155 306	102 890
Årets resultat		155 306	102 890

325 Dna

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	149 009 338	65 263 268
Summa materiella anläggningstillgångar		149 009 338	65 263 268
Summa anläggningstillgångar		149 009 338	65 263 268
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	2 360 650	1 196 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	110 992	57 027
Summa kortfristiga fordringar		2 471 642	1 254 016
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		220 631	3 714
Summa kassa och bank		220 631	3 714
Summa omsättningstillgångar		2 692 273	1 257 730
SUMMA TILLGÅNGAR		151 701 611	66 520 998

JUS ha



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 841 000	42 981 000
Fond för yttre underhåll		669 113	254 393
Summa bundet eget kapital		104 510 113	43 235 393
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 690 294	-1 000 646
Årets resultat		155 306	102 890
Summa fritt eget kapital		-2 534 988	-897 756
Summa eget kapital		101 975 125	42 337 637
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	48 733 270	23 563 290
Summa långfristiga skulder		48 733 270	23 563 290
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	305 332	289 084
Förskott från kunder		1 800	1 000
Leverantörsskulder		154 294	52 708
Skatteskulder		32 544	31 800
Övriga skulder		0	5 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	499 246	240 432
Summa kortfristiga skulder		993 216	620 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 701 611	66 520 998

JLS
Dka



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 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 261 444	1 463 712
P-plats och garage	160 650	156 550
Kabel-TV och bredband	86 112	86 112
	3 508 206	1 706 374

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	73 392	31 648
Trädgårdsskötsel	114 961	50 575
Städ	78 199	35 036
Snöröjning/sandning	67 063	29 390
Myndighetskrav	4 737	0
Serviceavtal	19 120	10 480
Hisskostnader	84 718	25 785
Reparationer	47 176	21 772
Hissreparationer	0	1 311
Trädgård och utemiljö	2 562	348
Planerat underhåll	2 500	1 875
El	214 263	88 109
Värme	206 365	108 482
Vatten och avlopp	157 295	74 177
Avfallshantering	67 706	29 132
Försäkringskostnader	98 676	34 002
Bredband	194 165	86 112
Förbrukningsinventarier	11 314	1 659
Förbrukningsmaterial	1 656	1 441
	1 445 868	631 334

J. S. Åker


Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	16 512	16 032
Porto	1 024	1 692
Föreningsgemensamma kostnader	10 646	2 841
Revisionsarvode	15 844	13 525
Ekonomisk förvaltning	80 770	51 540
Bankkostnader	3 800	3 250
Konsultarvoden	7 050	13 380
Underhållsplan	16 625	11 834
Medlems-/föreningsavgifter	9 240	4 390
Övriga poster	5 758	3 999
	167 269	122 483

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 208 342	52 208 342
Ingående anskaffningsvärden Barkarby Hage 2	65 000 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 208 342	52 208 342
Ingående avskrivningar	-2 767 732	-2 236 113
Ingående avskrivningar Barkarby Hage 2	-3 420 162	
Årets avskrivningar	-1 193 768	-531 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 381 662	-2 767 732
Redovisat värde mark	15 822 658	15 822 658
Redovisat värde mark Barkarby Hage 2	23 360 000	
Utgående värde mark	39 182 658	15 822 658
Utgående redovisat värde	149 009 338	65 263 268
Taxeringsvärden byggnader	64 000 000	24 800 000
Taxeringsvärden mark	19 400 000	7 400 000
	83 400 000	32 200 000

Not 6 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	375	986
Avräkning Barkarby Hage 2	0	33 893
Avräkningskonto förvaltare	2 360 275	1 162 110
	2 360 650	1 196 989

2020-01-08
L. S. P. H. G.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	27 071	11 691
NKG Fastighetsservice AB	6 625	2 651
Fastum	18 250	14 073
Bostadsrätterna	5 920	4 480
Svenska Störningsjouren	4 688	2 604
Telia	48 438	21 528
	110 992	57 027

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,72	2020-12-01	7 855 672	7 937 504
Stadshypotek	1,15	2020-06-01	7 890 750	7 974 250
Stadshypotek	0,95	2024-06-01	7 700 000	7 940 620
Stadshypotek	1,17	2021-10-30	9 167 000	
Stadshypotek	0,99	2024-10-30	8 000 000	
Stadshypotek	1,29	2021-10-30	8 425 180	
			49 038 602	23 852 374
Kortfristig del av långfristig skuld			305 332	289 084

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	37 200	6 068
Upplupna styrelsearvoden	66 000	66 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	20 737	20 737
Beräknat arvode för revision	15 000	13 000
Förutbetalda avgifter och hyror	291 372	126 359
El	25 169	5 329
Fjärrvärme	33 517	0
Städ	6 501	2 938
Snöröjning	3 750	0
	499 246	240 431

JLS
Ga



Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	80 000 000	35 000 000
	80 000 000	35 000 000

Järfälla den 2020-03-15



Jan-Eric Lins



Mikael Lockner



Alexander Bystedt



Hjalmar B Raymond



EvaBritt Ahlkvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-19



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor