

Årsredovisning för
Brf Barkarby Metropol
769630-9405

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 Barkarby Metropol, 769630-9405 får härmed avge årsredovisning för 2019.

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-10-12.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2019-09-16.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-06-13.

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

Försäkring

Föreningen omfattas av Veidekkes företagsförsäkring under byggtiden. Fastighet Järfälla Barkarby 2:50 har sedan första tillträde varit fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt ett kollektivt upphandlat bostadsrättstillägg.

Föreningens fastighet.

Bostadsrättsföreningen har 2016-09-21 förvärvat samtliga andelar i Himantopus Nord och Himantopus Väst ekonomiska föreningar samt 2017-03-28 förvärvat samtliga andelar i Himantopus Syd ekonomisk förening och Himantopus Ost ekonomisk förening. De ekonomiska föreningarna var vid förvärvena ägare av fastigheterna Järfälla Barkarby 2:50, Järfälla Barkarby 2:51, Järfälla Barkarby 2:52 och Järfälla Barkarby 2:53. Efter köpet av dessa andelarna genomfördes verksamhetsöverlåtelser varvid de ekonomiska föreningarna överlät sina verksamheter till Brf Barkarby Metropol. Bostadsrättsföreningen blev därefter direkt ägare till fastigheterna Järfälla Barkarby 2:50, Järfälla Barkarby 2:51, Järfälla Barkarby 2:52 och Järfälla Barkarby 2:53.

Vid verksamhetsöverlåtelserna skrevs anskaffningsvärdet för andelarna ned och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastigheternas bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheterna har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Driftavräkning med entreprenören

Driftavräkning mellan Brf Barkarby Metropol och Veidekke Eiendom AB skedde per 2018-12-31 för etapp 1 (hus A och hus B) samt 2019-08-31 för etapp 2 (Hus C och hus D). Fram till dessa datum tillföll alla intäkter Veidekke Bostad AB samt alla driftkostnader och räntor belastade Veidekke Eiendom AB under samma period. Dock att den del av föreningens intäkter tom 2018-12-31 för etapp 1 som avsåg amorteringar och fondavsättning till yttre underhåll, beräknade enligt ekonomisk plan samt täckning av tidigare underskott har tillfallit föreningen, samt att föreningens intäkter tom 2019-08-31 för etapp 2 som avsåg amorteringar och fondavsättning till yttre underhåll har tillfallit föreningen.

Byggnader och ytor

På fastigheten finns tre flerfamiljshus varav ett med ett trapphus, ett med fyra trapphus och ett med sju trapphus. Adress Karlslundsvägen 18, 20, 22 och 24, Parkvägen 4, 6, 8, 10 och 14 samt Flygfältsvägen 15, 17, 19 och 21.

Bostadsytan uppgår till 12 943,5 kvm. Lokalytan uppgår till 1 137 kvm fördelat på två lokaler.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|----------|---------------|
| 1 rok | 26 st |
| 2 rok | 90 st |
| 3 rok | 55 st |
| 4 rok | 38 st |
| 5 rok | 2 st |
| Förskola | 1 st |
| | 212 st |

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget antingen i lägenheten eller på entréplan.

Parkering

Föreningen har 105 garageplatser för uthyrning till föreningens medlemmar. Garageplatserna hyrs ut till medlemmarna via ett helägt dotterbolag.

Fastighetens lokaler

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande;

| Verksamhet | Yta m ² | Löptid t.o.m. |
|------------|--------------------|---------------|
| Förskola | 1 084 | tillsvidare |
| Lokal | 53 | 2022-11-30 |

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 sker cirka två år efter sista inflyttning för respektive hus.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 271 (fg.år 151) medlemmar.
Under verksamhetsåret har 61 (fg.år 59) överlåtelser skett.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Brf Ekonomen i Stockholm AB.
Föreningens tekniska förvaltning sköts av Beidekke Eiendom AB (fd Veidekke Nära AB).
Städning av trapphus sköts av NFS Management AB.

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11. Styrelsen har följande sammansättning med komplettering av beslut i styrelsen 2019-06-11;

| | | |
|-------------------|-------------------|-----------------|
| Maria Wideroth | Ordförande | |
| Björn Isaksson | Styrelseledamot | |
| Mattias Söderberg | Styrelseledamot | |
| Cecilia Jutell | Styrelseledamot | Tom 2019-11-15 |
| Royem Mahsin | Styrelseledamot | From 2019-11-16 |
| Andreas Sundberg | Styrelsesuppleant | |

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie revisor: Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB.

70

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Under året har föreningens två sista hus färdigställts, nu är entreprenaden för föreningens samtliga hus färdigställd. Entreprenaden för föreningens alla hus har slutbesiktigats i etapper och har godkänts enligt följande;

Hus A 2017-11-02
Hus B 2018-09-17
Hus C 2019-01-23
Hus D 2019-06-25

Föreningen har haft en del ärenden med kunder och medlemmar som inte fullföljt sina köp dvs. inte undertecknat upplåtelseavtal och inte tillträtt sina lägenheter. Hantering av dessa ärenden har gjorts tillsammans med Veidekke Eiendom och DLA Piper Advokatbyrå.

Föreningen har slutplacerat bottenlånet enligt löptiderna som angetts i föreningens ekonomiska plan. Föreningen har en god räntemarginal jämfört med den ekonomiska planen.

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 på grund av att föreningen tillämpar komponentavskrivning.

Årsavgifter och individuell mätning av förbrukning av varmvatten och hushållsel

Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift för 2019. Genomsnittlig årsavgift per kvm och år exklusive individuell uppmätt förbrukning av hushållsel och varmvatten uppgår till 689 kr/kvm BOA. I årsavgiften ingår bostadsrättens andel av föreningens driftbetalningar, som vatten, uppvärmning, fastighetsel, fastighetsskatt, underhåll av fastigheten etc.

Hyra för parkeringsplatser är oförändrad.

Bostadsrättstillägg

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel. Förbrukningen av hushållsel mäts separat för varje lägenhet och regleras retroaktivt efter uppmätt förbrukning. Kostnaden aviseras i efterskott. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Flerårsöversikt

| | 2019 | Belopp i kr 2018 |
|--|------------|---------------------|
| Årsavgifter, kr/kvm BOA | 689 | 689 |
| Driftkostnader, kr/kvm BOA | - | - |
| Räntekostnader, kr/kvm BOA | - | - |
| Avskrivning, kr/kvm BOA | - | - |
| Avsättning till fond för yttre underhåll, kr/kvm BOA | - | - |
| Fastighetslån, kr/kvm BOA | 14 199 | - |
| Yttre underhållsfond | 266 575 | - |
| Nettoomsättning | 7 516 478 | |
| Resultat efter finansiella poster | -2 862 716 | -223 902 |
| Soliditet, % | 74 | 38 |

- Entreprenören har enligt TE-avtalet betalat alla kostnader och erhållit alla intäkter under 2018, samt för etapp 2 tom 31 augusti 2019, vilket ger missvisande värden Kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insats | Fond yttre underhåll | Ansamlad förlust |
|--|--------------------|-------------------------|---------------------|
| Vid årets början | 339 733 000 | | -237 652 |
| Inbetalda insatser | 315 506 000 | | |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> | | | |
| Överföring till fond för yttre underhåll | | 266 575 | -266 575 |
| Årets resultat | | | -2 862 716 |
| Vid årets slut | 655 239 000 | 266 575 | -3 366 943 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|-------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -504 227 |
| årets resultat | -2 862 716 |
| Totalt | -3 366 943 |
| disponeras för | |
| avsättning till underhållsfond | 806 000 |
| balanseras i ny räkning | -4 172 943 |
| Summa | -3 366 943 |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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 | 7 516 478 | - |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 409 522 | 538 358 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 926 000 | 538 358 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -3 100 934 | - |
| Övriga externa kostnader | 5 | -246 971 | - |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -5 362 407 | -762 260 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 710 312 | -762 260 |
| Rörelseresultat | | -784 312 | -223 902 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 43 292 | - |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 121 696 | - |
| Summa finansiella poster | | -2 078 404 | - |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 862 716 | -223 902 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | -2 862 716 | -223 902 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | -2 862 716 | -223 902 |

Entreprenören har enligt totalentreprenadavtalet för etapp 1, tagit samtliga kostnader och erhållit samtliga intäkter t.o.m. 31 december 2018 samt etapp 2 t.o.m. 31 augusti 2019.

Resultaträkningen 2018 inkluderar erhållen ersättning från entreprenören avseende amortering samt avsättning till yttre underhållsfond för perioden 2018, med 538 358 kronor och täckning av tidigare underskott med 13 750 kronor. Resultaträkningen 2019 inkluderar erhållen ersättning från entreprenören för etapp 2 avseende amortering samt avsättning till yttre underhållsfond för perioden 2019, med 360 801 kronor

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 | 863 906 734 | 518 917 196 |
| Pågående nyanläggningar | 9 | - | 314 200 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 863 906 734 | 833 117 196 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 50 000 | 50 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 50 000 | 50 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 863 956 734 | 833 167 196 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 546 002 | 289 130 |
| Övriga fordringar | | 7 762 476 | 41 745 996 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 569 669 | 206 441 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 8 878 147 | 42 241 567 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 8 267 338 | 10 862 757 |
| Summa kassa och bank | | 8 267 338 | 10 862 757 |
| Summa omsättningstillgångar | | 17 145 485 | 53 104 324 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 881 102 219 | 886 271 520 |

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 | | 655 239 000 | 339 733 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 266 575 | - |
| Summa bundet eget kapital | | 655 505 575 | 339 733 000 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -504 227 | -13 750 |
| Årets resultat | | -2 862 716 | -223 902 |
| Summa ansamlad förlust | | -3 366 943 | -237 652 |
| Summa eget kapital | | 652 138 632 | 339 495 348 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 198 823 800 | 519 353 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 198 823 800 | 519 353 500 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 1 103 200 | - |
| Förskott på handpenningar | | 48 953 | 10 528 |
| Leverantörsskulder | | 17 138 024 | 18 443 997 |
| Skatteskulder | | 1 136 958 | 405 180 |
| Övriga skulder | | 7 700 749 | 7 147 991 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 3 011 903 | 1 414 976 |
| Summa kortfristiga skulder | | 30 139 787 | 27 422 672 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 881 102 219 | 886 271 520 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -2 862 716 | -223 902 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 5 362 407 | 762 260 |
| | <u>2 499 691</u> | <u>538 358</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 499 691 | 538 358 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 33 363 420 | -30 184 892 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 1 613 915 | 20 648 214 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 37 477 026 | -8 998 320 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -36 151 945 | -200 232 956 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | - | -50 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -36 151 945 | -200 282 956 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Inbetalda medlemsinsatser | 315 506 000 | 201 266 410 |
| Upptagna lån | 199 927 000 | 17 600 000 |
| Amortering av låneskulder | -519 353 500 | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -3 920 500 | 218 866 410 |
| Årets kassaflöde | -2 595 419 | 9 585 134 |
| Likvida medel vid årets början | 10 862 757 | 1 277 623 |
| Likvida medel vid årets slut | 8 267 338 | 10 862 757 |

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 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 1,38 % 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.

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 inkomstkattelagen (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 kommer att åsättas värdeår 2017-/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 2018-2020 till och med 2032-2034.

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 61 416 850 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 | 6 322 568 | - |
| Hyror garage och p-platser | 311 947 | - |
| TriplePlay | 136 536 | - |
| Individuellt uppmätta förbrukningar | 659 737 | - |
| Administrativ avgift andrahandsuthyrning | 85 690 | - |
| Summa Nettoomsättning | 7 516 478 | - |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ersättning från entreprenören | 360 801 | 538 358 |
| Administrativa avgifter | 46 009 | - |
| Övrigt | 2 712 | - |
| Summa | 409 522 | 538 358 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 269 069 | - |
| Snöröjning | 106 089 | - |
| Städning | 113 365 | - |
| Hisskostnad | 16 461 | - |
| Bevakningskostnader | 31 058 | - |
| Reparationer och underhåll | 71 793 | - |
| Elkostnader | 717 316 | - |
| Fjärrvärme | 742 095 | - |
| Vatten | 217 901 | - |
| Avfallshantering | 249 632 | - |
| Fastighetsförsäkring | 115 364 | - |
| KabelTV, Bredband | 138 988 | - |
| Fastighetsskatt | 276 800 | - |
| Övriga driftkostnader | 35 003 | - |
| | 3 100 934 | - |

Not 5 Övriga rörelsekostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningskostnader | 194 152 | - |
| Administrativa avgifter | 34 288 | - |
| Övriga förvaltningskostnader | 18 531 | - |
| Summa | 246 971 | - |

Not 6 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark | 5 362 407 | 762 260 |
| Summa | 5 362 407 | 762 260 |

Not 8 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 519 679 456 | 190 646 500 |
| -Nyanskaffningar | 36 151 945 | 3 032 956 |
| -Omklassificeringar | 314 200 000 | 326 000 000 |
| | <u>870 031 401</u> | <u>519 679 456</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -762 260 | - |
| -Årets avskrivning enligt plan | -5 362 407 | -762 260 |
| | <u>-6 124 667</u> | <u>-762 260</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 863 906 734 | 518 917 196 |
| varav mark | 190 646 500 | 190 646 500 |
| Taxeringsvärde, bostäder | 251 400 000 | 87 600 000 |
| Taxeringsvärde, lokaler | 32 080 000 | 21 078 000 |
| | <u>283 480 000</u> | <u>108 678 000</u> |

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 61 416 850 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 9 Pågående nyanläggningar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|--------------------|
| Vid årets början | 314 200 000 | 443 000 000 |
| Investeringar | - | 197 200 000 |
| Omklassificeringar | -314 200 000 | -326 000 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | - | 314 200 000 |

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 50 000 | - |
| -Förvärv | - | 50 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 50 000 | 50 000 |

Specifikation av bolagets andra långfristiga värdepappersinnehav

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

| Bolag/ Org nr / Säte | Antal aktier | i % | Redovisat värde |
|---|--------------|-----|-----------------|
| Järfälla Parkering AB, 559130-5786, Stockholm | 500 | 100 | 50 000 |
| | | | <u>50 000</u> |

Handwritten mark

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Individuellt uppmätta förbrukningar nov-dec 2018 | 143 030 | 48 860 |
| Fastighetsförsäkring | 116 924 | 98 058 |
| Ekonomisk förvaltning | 39 052 | 38 974 |
| Triple Play | 152 655 | 10 943 |
| Driftavräkning tom31 augusti 2019, fordran entreprenören | 102 700 | - |
| Övriga förutbetalda kostnader | 15 308 | 9 606 |
| | 569 669 | 206 441 |

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Swedbank 0,948 % ffd 2020-12-28 | 66 642 000 | - |
| Swedbank 1,100 % ffd 2021-12-22 | 66 642 000 | - |
| Swedbank 1,240 % ffd 2024-12-20 | 66 643 000 | - |
| Byggekreditiv (Limit 520 000 000 kronor) | - | 519 353 500 |
| | 199 927 000 | 519 353 500 |
| varav kortfristigt | -1 103 200 | |
| Redovisat värde vid årets slut | 198 823 800 | 519 353 500 |

Slutlånen placerades den 23 december 2019 samtidigt som byggnadskreditivet slutamorteras.

Av föreningens lån förfaller 66 642 000 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 199 927 000 | 199 927 000 |
| | 199 927 000 | 199 927 000 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 873 104 | 5 652 |
| Styrelsearvoden | - | 8 489 |
| Revision | 25 000 | 20 000 |
| El | 79 974 | 65 810 |
| Fjärrvärme | 175 095 | 120 745 |
| Städning | - | 6 640 |
| Snöröjning | - | 11 097 |
| Mätdatainsamling | - | 20 924 |
| Konsultarvoden | - | 24 063 |
| Omförsäljningskostnader | 241 000 | - |
| Räntekostnader | 1 617 594 | - |
| Avräkning med entreprenören enl TE-avtalet | - | 1 089 748 |
| Övriga kostnader | 136 | 41 808 |
| | 3 011 903 | 1 414 976 |

Underskrifter

Sundbyberg 2020 - 07-02



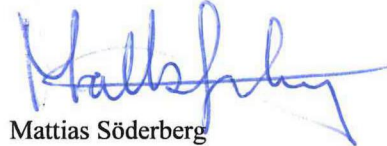
Maria Wideroth
Styrelseordförande



Björn Isaksson



Royem Mohsin



Mattias Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 07-02



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Barkarby Metropol, org.nr. 769630-9405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Barkarby Metropol 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 Barkarby Metropol 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Årsredovisningen är inte upprättad inom sådan tid att det varit möjligt att hålla ordinarie årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Uppsala den 2/7 2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor