



Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Barnängshusen

Org.nr: 769607-6418

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

MS
Ker
FB
BOL
26
HJ

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Barnängshusen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Brf Barnängshusen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och mark till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vilket innebär att föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Barnängen 4, bebyggdes 2003 av JM Bygg AB och är belägen i Stockholms kommun

På fastigheten finns 5 bostadshus innehållande 120 lägenheter. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Vidare finns ett garage under mark med 5 MC-platser och 62 bilplatser, varav 16 har laddstation för elbilar. I Barnängsgränd finns 2 parkeringsplatser med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

27 st	2 rum och kök
59 st	3 rum och kök
32 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Total bostadsyta är 9 900 m²

Anskaffningskostnad för mark och byggnader

Till skillnad från flertalet bostadsrättsföreningar i området äger Brf Barnängshusen fastighetens mark och betalar därför ingen tomträttsavgäld till kommunen.

11 maj 2005 redovisades slutlig anskaffningskostnad till 425 600 000 kr, varav för byggnader 292 991 171 kr och för mark 132 608 829 kr.

Fastigheten har åsatts värdeår 2003.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Handwritten signatures and initials in blue and green ink, including "HJ", "Kari", "KB", "BO", and "BB".

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, sedan 2019-12-01 hos Brandkontoret, Stockholm, dessförinnan hos Länsförsäkringar, Stockholm.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring men inte bostadsrättstillägg.

Styrelse

Styrelsen har från 2019-01-01 till 2019-05-21 bestått av:

Lars Trägårdh	Ordförande
Fereydoon Rostami	Kassör
Susanne Hansson	Sekreterare
Birgitta Löwgren	Ledamot
Hans Eriksson	Ledamot
Helena Jacobsson	Ledamot
Karin Bellinder	Ledamot
Kennet Björkman	Ledamot
Mats Ahlbäck	Ledamot

Styrelsen har från 2019-05-21 till 2019-12-31 bestått av:

Mats Ahlbäck	Ordförande	
Åke Johansson	Kassör	
Susanne Hansson	Sekreterare	
Birgitta Löwgren	Ledamot	
Hans Eriksson	Ledamot	Lämnade styrelsen 2019-11-19
Helena Jacobsson	Ledamot	
Karin Bellinder	Ledamot	
Kennet Björkman	Ledamot	
Måns Langert	Ledamot	

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten

Revisorer

Ordinarie	Caroline Ståhlberg	Auktoriserad revisor
Suppleant	Barbro Lillkaas	Auktoriserad revisor

Valberedning

Kristian Söber	Sammanställande
Angela Lander Sundh	

Föreningens ekonomi

Barnängshusen har stark och stabil ekonomi, de flesta nyckeltal är lika eller bättre än föreningar med likartade förutsättningar. Avgifterna har varit fortsatt oförändrade sedan 2016.

En grundläggande princip för styrning av föreningens ekonomi är att avgiften så långt möjligt skall kunna hållas oförändrad över tid. När räntan är låg uppstår därför ett överskott. Det positiva kassaflödet (överskott före bokföringsmässiga avskrivningar) används till att finansiera i tur och ordning:

1. Buffert för räntehöjningar och andra oförutsedda händelser
2. Planerat underhåll enligt underhållsplanen
3. Amortering på fastighetslånen

Föreningen utvecklar under våren 2020 en strategi för budgetering och ekonomisk styrning. Syftet är dels att kunna långtidsplanera och balansera ekonomin med underhåll och andra satsningar gentemot amorteringar och uppbyggnad av kassan. Ett annat viktigt syfte är att genom transparens och pedagogiska presentationer involvera såväl hela styrelsen som föreningens medlemmar.

Till skillnad från andra föreningar i området äger Barnängshusen sin mark, vilket betyder att:

- Vi slipper oro för plötsligt höjda tomträttsavgälder
- Marken kan vid behov utgöra en bankmässig säkerhet
- Nyckeltal för vår belåning måste räknas om med hänsyn till att marken utgör 31% av anskaffningsvärdet

Vi anlitar HSB för ekonomisk förvaltning och viss administration.

Föreningen deltar i Kajföreningens årliga möten där ekonomi, nyckeltal, tekniska lösningar samt erfarenhet av leverantörer och entreprenörer diskuteras och jämförs. Ett 10-tal föreningar i Norra Hammarbyhamnen deltog i år.

Föreningen arrangerade ett mycket uppskattat möte mellan Kajföreningen och Lokalpolisområde Södermalm. En slutsats är att vi bor i en relativt lugn del av Södermalm.

Fastighetslån

Strategin är fortfarande att sprida riskerna så att 1/3 av lånen omsätts varje år med bindningstid 3 år.

Ett avtal har tecknats med Finopti AB att bistå föreningen med upphandling av lån när dessa skall omsättas. Under året har två lån på sammanlagt 29,7 Mkr omförhandlats. Det något ökade ränteläget skulle givit en kostnadshöjning på 27,6 kkr per år, vilket med Finoptis arbete istället gav en sänkning med 13,9 kkr.

Ny genomsnittsränta är 0,82%.

Under året har en amortering på 1,0 Mkr gjorts, låneskulden per 2019-12-31 är 89,5 Mkr.

Ny försäkringsgivare

En ny fastighetsförsäkring har upphandlats av Brandkontoret, Stockholm. Årspremien har sänkts med 3,5%, dessutom avsätts varje skadefritt år 10% av premien till ett självriskkonto.

Förvaltningsfrågor

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning och viss administration har utförts av HSB Stockholm.

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har utförts av Forstena Energi & Kontroll AB.

För fastigheten finns sedan 2014 en 20-årig teknisk underhållsplan.

Fastighetens tekniska status

En energideklaration, som skall upprättas vart 10:e år, genomfördes under 2019.

Sammanfattningsvis kan sägas att energiprestandan och energiklass E är precis som referensvärdet för liknande byggnader. Byggnaden Barnängsgränd har energiklass F därför att den belastas med garagets uppvärmning, utan att garagets yta får räknas in.

Jämfört med 2009 har energianvändningen ökat med 20%, främst på grund av att rumstemperaturen har höjts i flera steg och att varmvattentemperaturen har höjts för att undvika legionella.

Boverkets definitioner har ändrats, så 2019 års energiklass E kan inte jämföras med 2009 års energinivå 3.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomfördes 2019-11-07 av garage, föreningslokal och gästlägenhet/relax, med godkänt resultat. Besiktningen utfördes av Haninge Sotning & Ventilation.

Sophantering

Föreningen är medlem i Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening, org.nr 716418-4751, som förvaltar en sopsugsanläggning i området (Mjärden GA:1). Driften sköts av Envac.

Barnängshusens andel är 4,33%, avgiften utgår per m² bostadsyta.

På Barnängshusens gård finns 6 sopnedkast som är anslutna till sopsugsanläggningen.

Föreningen har under året drivit på aktiviteter för att förbättra anläggningens driftsäkerhet.

Före 2023 kommer anläggningen att hantera komposterbart hushållsavfall separat.

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including a large 'B' and '11', and the text 'Miri AB B.L. M. RB H'.

Andra väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

- Värmesystemet har justerats och balanserats för att säkra rätt värme i lägenheterna. Samtidigt byttes alla termostatventiler ut mot nya. Även komfortvärmerna på golven i badrummen är kontrollerade och i 26 fall har åtgärder vidtagits. Ventilationssystemet har justerats. Styr- och reglerutrustning för vatten, värme och ventilation i undercentralen har bytts ut. Kostnad 510 kkr
- Samtliga ljuskällor i trapphus, källare och garage har bytts till energieffektivare LED-lampor, en investering på 410 kkr. Enligt kalkylen kommer investeringen vara intjänad på ca 4 år medan ljuskällorna har en beräknad livslängd på 20 år
- I garaget har en kameraövervakningstjänst installerats, med 6 kameror och inspelningsmöjligheter. Systemet leasas på 5 år för 22 kkr per år. Kort efter installationen på försommaren 2019 fångades en pågående skadegörelse i garaget på film. Polisanmälan blev dock resultatlös.
- Cykelrummens dörrar är utbytta till följd av rostangrepp, kostnad 90 kkr
- Trapphus, soprum och föreningslokal har målats om, delvis 2018 och resten 2019. Kompletterande målning gjordes av soprummens ramper och dörrar, hissdörrar samt av ledstänger i trapphus. Under 2019 fakturerades 475 kkr.
- 3 torkskåp har ersatts med nya i tvättstugorna, kostnad 77 kkr
- Grundvattenpump är bytt på Tegelviksgatan 34, kostnad ca 28 kkr
- Frånluftsfläkt på taket Barnängsgatan 21A har bytts ut, kostnad 53 kkr
- Föreningen har initierat ett arbete för att utreda förutsättningar och effekter av att installera solpaneler på taken. Utredningen fortsätter in på nästa verksamhetsår.

OB
N
M
AB
D.L.
M
#B
HJ

Utemiljö

- Till stämman 2019 inkom en motion om att anlägga en pergola på innergården. En pergola har nu anlagts, växter planterats och trädgårdsmöbler inskaffats. Total kostnad blev 165 kkr.
- Övriga åtgärder i utemiljön inkluderar:
 - Buskar och syrener har rensats och föryngringsbeskärts
 - Äppelträden har beskurits under sensommaren
 - Rabatter har planterats och underhållits
 - Gräsmattor mot Tengdahlsgratan har besåtts under våren
 - Föreningens entreprenör har plockat måsagg från taken för att undvika störningar av måsar på gården. Vi har även fört dialog med grannfastigheterna i ämnet
 - Gårdsträdet har försetts med en markspotlight

Trivselaktiviteter

- Vårstädning med aktiviteter, varmkorv och loppis gick av stapeln den 28 april i fint väder. 27 omärkta cyklar och annat som fanns i cykelrummen rensades ut, de står tills vidare i förrådet på Barnängsgatan 21C.
- På första advent bjöds alla medlemmar med barn på glögg och pepparkakor ute vid granen. Det blev en uppskattad stund där medlemmar fick chans att umgås och prata.

Medlemsinformation

Föreningen hade 191 (190) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret.

Under året har 9 (9) överlåtelser skett.

Styrelsen har godkänt 2 andrahandsuthyrningar.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top and several smaller ones below, possibly initials or names of board members.

Flerårsöversikt och nyckeltal

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift kr/m ²	738	738	738	738	723
Nettoomsättning kkr	8 355	8 363	8 345	7 671	8 136
Rörelseresultat kkr ¹	782	1 461	1 846	1 616	1 258
Omsättningstillgångar kkr	5 554	6 243	5 460	3 238	1 713
Amorteringar kkr	1 000	1 248	0	0	1 000
Belåning per 31/12 Mkr	89,5	90,5	91,7	91,7	91,7
Avsättning till Underhållsfond kkr ²	1 000	248	248	248	248
Saldo Underhållsfond kkr	1 146	2 546	3 259	3 012	2 765

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Soliditet %	78	77	77	77	77
Belåning kr/m ² totalt	9 040	9 141	9 263	9 263	9 263
Belåning kr/m ² byggnader ³	6 238	6 308	6 391	6 391	6 391
Räntekänslighet % ⁴	12	12	13	13	13
Genomsnittsränta %	0,82	0,85	0,75	1,63	2,40
Drift och underhåll kr/m ² ⁵	472	419	425	405	
Energikostnader kr/m ²	173	177	169	167	

Noter

1. Resultat efter finansiella poster men före avskrivningar
2. Avsättning till underhållsfonden har sedan åtminstone 2006 varit 25 kr per m² och år. Omfattande underhållsarbeten under 2018 och 2019 har mer än halverat fonden. Därför måste avsättningarna öka under kommande år. Värt att notera är att underhållsfonden endast är en bokföringsmässig hantering, fonden innehåller inga pengar. Eventuellt sparande till framtida underhållsarbete sker istället genom att bygga upp omsättningstillgångarna.
3. För jämförbarhet med föreningar som inte äger marken anges även belåning kr/m² bostadsyta för den del av anskaffningsvärdet som avser byggnaderna, dvs. 69%
4. Räntekänslighet anger hur många procent avgiften behöver höjas om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet, allt annat lika
5. Drift och underhåll inkluderar här både planerat och löpande underhåll

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KB", "HJ", and "HB".

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	120 794 000	199 971 000	2 545 741	-1 535 245	-1 180 582
Reservering till fond 2018			248 000	-248 000	
lanspråktagande av fond 2018			-1 647 548	1 647 548	
Balanserad i ny räkning				-1 180 582	1 180 582
Årets resultat					-1 859 128
Belopp vid årets slut	120 794 000	199 971 000	1 146 193	-1 316 279	-1 859 128

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras som följer:

Balanserat resultat	-1 316 279
Årets resultat	-1 859 128
Reservering till underhållsfond	-1 000 000
lanspråktagande av underhållsfond	1 146 193
Balanseras i ny räkning	-3 029 214

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

OB
11
Mon
AB
B.L.
Mon
KB
HJ

Bostadsrättsföreningen Barnängshusen

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 355 222	8 363 321
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 435 241	-5 819 406
Övriga externa kostnader	Not 3	-148 531	-156 422
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-249 172	-232 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 641 543	-2 641 543
Summa rörelsekostnader		-9 474 487	-8 849 991
Rörelseresultat		-1 119 265	-486 671
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 783	2 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-743 646	-696 762
Summa finansiella poster		-739 863	-693 912
Årets resultat		-1 859 128	-1 180 582

OS
 HJ
 N
 Kari
 TB
 B.L.
 Mo
 KB

Bostadsrättsföreningen Barnängshusen

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	404 716 522	407 358 065
		<u>404 716 522</u>	<u>407 358 065</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>404 716 522</u>	<u>407 358 065</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	2 382
Övriga fordringar	Not 8	5 232 067	5 919 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	322 165	321 093
		<u>5 554 232</u>	<u>6 243 155</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 554 232</u>	<u>6 243 155</u>
Summa tillgångar		<u>410 270 754</u>	<u>413 601 220</u>



 Man
 AB

 M
 KB

Bostadsrättsföreningen Barnängshusen

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	320 765 000	320 765 000
Yttre underhållsfond	1 146 193	2 545 741
	<u>321 911 193</u>	<u>323 310 741</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 316 279	-1 535 245
Årets resultat	-1 859 128	-1 180 582
	<u>-3 175 407</u>	<u>-2 715 827</u>
Summa eget kapital	<u>318 735 786</u>	<u>320 594 914</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 89 500 000	90 500 000
	<u>89 500 000</u>	<u>90 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	547 714	1 145 920
Skatteskulder	3 988	26 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 1 483 266	1 333 437
	<u>2 034 968</u>	<u>2 506 306</u>
Summa skulder	<u>91 534 968</u>	<u>93 006 306</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>410 270 754</u>	<u>413 601 220</u>


 Håkan
 AB
 B.L.
 Mm
 HB HJ

Bostadsrättsföreningen Barnängshusen

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 859 128	-1 180 582
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 641 543	2 641 543
Kassaflöde från löpande verksamhet	782 415	1 460 961
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 290	63 845
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-471 339	569 964
Kassaflöde från löpande verksamhet	328 367	2 094 771
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 000 000	-1 247 670
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 247 670
Årets kassaflöde	-671 633	847 101
Likvida medel vid årets början	5 903 701	5 056 600
Likvida medel vid årets slut	5 232 067	5 903 701

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Barnängshusen

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.



Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

OS
M
M
KB
B.L.
M
K
H

Bostadsrättsföreningen Barnängshusen

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 303 536	7 303 536
Årsavgifter el	6 300	0
Hyror	1 053 259	1 048 412
Övriga intäkter	34 106	30 184
Bruttoomsättning	<u>8 397 201</u>	<u>8 382 132</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-41 979	-18 811
	8 355 222	8 363 321
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	807 183	748 711
Reparationer	996 540	666 711
El	265 299	285 633
Uppvärmning	1 251 843	1 262 260
Vatten	210 856	210 382
Sophämtning	207 397	202 664
Fastighetsförsäkring	132 231	108 230
Kabel-TV och bredband	328 418	325 125
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	223 120	230 560
Förvaltningsarvoden	234 749	114 051
Övriga driftkostnader	41 160	17 531
Planerat underhåll	<u>1 736 445</u>	<u>1 647 548</u>
	6 435 241	5 819 406
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	13 632	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 626	49 228
Administrationskostnader	58 597	59 700
Extern revision	25 000	27 000
Konsultkostnader	19 113	7 363
Medlemsavgifter	12 563	13 132
	<u>148 531</u>	<u>156 422</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	189 600	176 700
Sociala avgifter	59 572	55 919
	<u>249 172</u>	<u>232 619</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 224	2 454
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 150	0
Övriga ränteintäkter	409	397
	<u>3 783</u>	<u>2 851</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	743 240	694 732
Övriga räntekostnader	406	2 030
	<u>743 646</u>	<u>696 762</u>



 Mon
 KB
 B.L.
 Mon
 KB
 HJ

Bostadsrättsföreningen Barnängshusen

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 7 Byggnader och mark**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	292 991 171	292 991 171
Ingående anskaffningsvärde mark	132 608 829	132 608 829
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425 600 000	425 600 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-18 241 935	-15 600 392
Årets avskrivningar	-2 641 543	-2 641 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 883 478	-18 241 935

Utgående redovisat värde	404 716 522	407 358 065
---------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	186 000 000	161 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	7 000 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	215 000 000	153 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	406 800 000	321 000 000

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	0	15 355
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 232 067	5 903 701
HSB Stockholm 3 månaders konto	2 000 000	0
Övriga fordringar	0	625
5 232 067	5 919 681	

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	321 015	321 093
Upplupna intäkter	1 150	0
322 165	321 093	

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788770150	0,80%	2020-05-13	17 215 050	0
Nordea Hypotek	39788779441	0,90%	2020-08-12	17 311 150	0
Nordea Hypotek	39788866514	1,08%	2021-10-20	13 542 647	0
Nordea Hypotek	39788866735	1,08%	2021-11-17	11 715 050	0
Nordea Hypotek	39788917585	0,46%	2022-08-17	16 373 455	0
Nordea Hypotek	39788937314	0,56%	2022-10-19	13 342 648	0
				89 500 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	89 500 000
--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	89 500 000
---	------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	105 000 000	105 000 000
--	-------------	-------------

Bostadsrättsföreningen Barnängshusen

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	678 440	641 150
Övriga upplupna kostnader	804 826	692 287
	1 483 266	1 333 437

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 12 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 30 mar 2020



Mats Ahlbäck



Åke Johansson




Helena Jacobsson



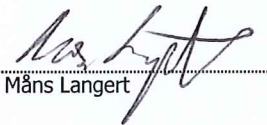
Karin Bellinder



Kenneth Björkman



Birgitta Löwgren



Måns Langert

Min revisionsberättelse har 1 april 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning



Caroline Ståhlberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Barnängshusen

Org.nr 769607-6418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Barnängshusen 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 2019-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-05-02 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Barnängshuset för räkenskapsåret 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 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.

Lidingö den 1 april 2020



Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor