

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Barsbro Parken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Barsbro Parken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Rolf Staffan Hansson	Ordförande
Andreas Marko Peter Marinko	Vice ordförande
Patrik Toivo Vuorio	Sekreterare
Uno Gustaf Olof Edman	Ledamot
Emma Lee Louise Linnea Lydén	Ledamot
Georgios Makris	Ledamot
Bror Tommy Sellén	Ledamot
Lars-Lennart Hallberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Andersson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
-----------------	------------------	----------------

Valberedning

Anneli Lundin
Ingela Åberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Barsbro 1:13	2013	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 9 flerbostadshus.

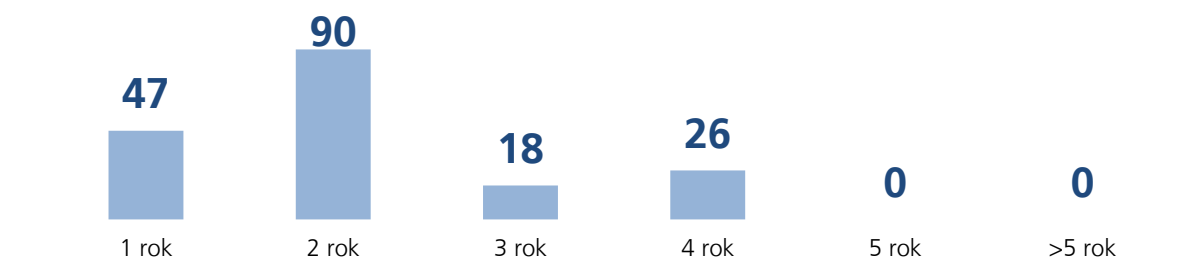
Värdeåret är 1956.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 623 m², varav 10 271 m² utgör lägenhetsyta och 1 352 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 158 lägenheter med bostadsrätt samt 23 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Härlijen Damfrisering	125 m ²	2016-12-31
Skinline	46 m ²	2015-10-31
Herrfrisör Ayan	44 m ²	2015-03-31
Tatuering Ayan	122 m ²	2014-12-01
Barkarby Fastighetsförmedling	89 m ²	2016-03-31
Michail Oguz Restaurang	155 m ²	2016-12-31
Järfälla kn Öppna förskolan	77 m ²	2015-06-30
8 st källarförråd	182 m ²	x

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2015	
Fläktbyte och OVK	2015	
Utebelysning	2015	
Nyckeltuber	2014	Nya låscylindrar
OVK-besiktning	2013	Godkänd
Nya tvättmaskiner o tumlare	2011	
Restaurang ombyggdes till 1 lägenhet	2009	
Byte badrumsfönster	2006	Aluminium
Målning o puts fasad	2003	
Nya badrum	2000	
Lokaler ombyggdes till 18 nya lägenheter	2000	
Taken omlades	1998	
Fönsterrenovering	1997	
Fönsterdörrar	1997	
Nya balkonger	1993	
Asfalt	1990	
Planerat underhåll	År	
Stambyte	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Swefab
Trädgårdsskötsel, Snöröjning	Sv Markservice
Städning	Drott
Aptus, IT	SafeTeam
Bredband, IP-telefoni	Ownit
TV	Canal Digital
Fjärrvärme, el	EON
Återvinning	Sita
Hushålls- och Grovsopor	Järfälla kommun
Störningar	Svenska störningsjouren
Parkering	Apcoa/Europark
Telefon	Telia

Föreningens ekonomi

Trots ansamlad förlust går föreningen bra. Bland annat med försäljning av 3 stycken hyresrätter som inte syns i resultaträkningen.

Se gärna på kassaflödet på sid 4. Där ser man att likvida medel är gott trots amortering på 9 miljoner.

Det egna kapitalet ökar främst pga. försäljning 3 hyreslägenheter

Ingående balans 130701 kr 105.957.500.-

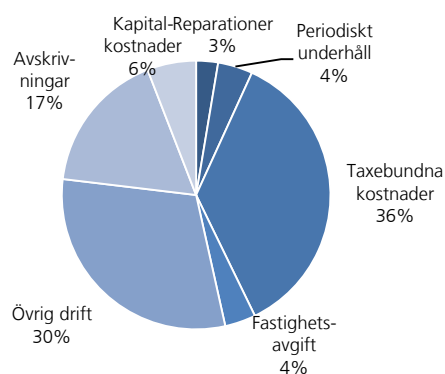
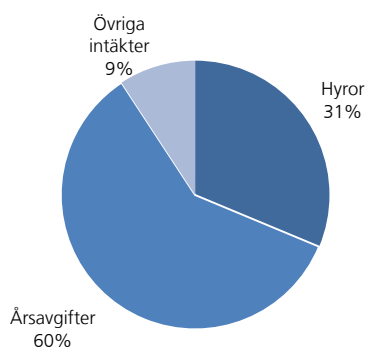
Utgående balans 161231 kr 119.046.618.-

Vi har 23 hyresrätter kvar med ett försäljningsvärde på i storleksordningen 40 miljoner.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 271 841	12 454 634
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 563 438	7 530 281
Finansiella intäkter	1 982	47 124
Minskning kortfristiga fordringar	24 890	0
Medlemsinsatser	6 525 000	4 175 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	419 232
	14 115 310	12 171 638
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 767 317	10 292 257
Finansiella kostnader	441 923	920 791
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	4 838 669
Ökning av kortfristiga fordringar	0	302 715
Minskning av långfristiga skulder	9 000 000	3 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 177 324	0
	16 386 563	19 354 431
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 000 587	5 271 841
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 271 254	-7 182 794

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning portar och räcken utförd.

Målning pergola i lekparken

Arbetet med förråden slutförd

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 155 st
Överlåtelse under året: 12 st
Nyupplåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 208 st
Tillkommande medlemmar: 20 st
Avgående medlemmar: 21 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 207 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	514	515	490	231
Hyror/m ² hyresrättsyta	703	804	837	481
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 654	4 829	5 182	5 182
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	22	12
Värmekostnad/m ² totalyta	142	124	108	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	34	33	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	73	102	59
Soliditet (%)	77	71	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	62	-4 762	-747	-506
Nettoomsättning (tkr)	7 377	7 347	7 400	3 517

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 271 m² bostäder och 1 352 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	115 221 250	2 112 500	0	113 108 750
Upplåtelseavgifter	9 777 992	4 412 500	0	5 365 492
Fond för yttre underhåll	1 962 039	654 013	0	1 308 026
S:a bundet eget kapital	126 961 281	7 179 013	0	119 782 268
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 977 124	-654 013	-4 762 368	-2 560 744
Årets resultat	62 461	62 461	4 762 368	-4 762 368
S:a ansamlad förlust	-7 914 663	-591 552	0	-7 323 111
S:a eget kapital	119 046 618	6 587 461	0	112 459 157

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	62 461
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 323 111
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-654 013</u>
summa balanserat resultat	-7 914 663

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>312 753</u>
-7 601 910

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 377 254	7 347 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	186 183	182 890
Summa rörelseintäkter		7 563 438	7 530 281
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 109 239	-9 713 015
Övriga externa kostnader	Not 5	-433 205	-349 513
Personalkostnader	Not 6	-224 873	-229 728
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 293 719	-1 126 725
Summa rörelsekostnader		-7 061 036	-11 418 982
RÖRELSERESULTAT		502 402	-3 888 701
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 982	47 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-441 923	-920 791
Summa finansiella poster		-439 941	-873 667
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		62 461	-4 762 368
ÅRETS RESULTAT		62 461	-4 762 368

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	152 146 759	153 428 918
Maskiner och inventarier	Not 9	33 717	45 277
Summa materiella anläggningstillgångar		152 180 475	153 474 194
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		152 180 475	153 474 194
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		274	10 888
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 207 181	4 487 187
Summa kortfristiga fordringar		3 207 455	4 498 075
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		88 772	1 094 296
SBC klientmedel i SHB		0	0
Summa kassa och bank		88 772	1 094 296
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 296 228	5 592 372
SUMMA TILLGÅNGAR		155 476 703	159 066 566

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 999 242	118 474 242
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 962 039	1 308 026
Summa bundet eget kapital		126 961 281	119 782 268
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 977 124	-2 560 744
Årets resultat		62 461	-4 762 368
Summa fritt eget kapital		-7 914 663	-7 323 111
SUMMA EGET KAPITAL		119 046 618	112 459 157
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	32 000 000	41 000 000
Summa långfristiga skulder		32 000 000	41 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		373 658	1 149 513
Skatteskulder		557 461	546 420
Övriga skulder		2 698 201	3 007 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	800 766	903 736
Summa kortfristiga skulder		4 430 086	5 607 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 476 703	159 066 566

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 499 042	4 374 129
Hyror bostäder	1 334 829	1 469 244
Hyror lokaler momspliktiga	656 770	640 467
Hyror lokaler	21 245	21 036
Hyror parkering moms	2 400	3 200
Hyror garage moms	49 050	58 500
Hyror parkering	90 800	89 100
Hyror garage	210 750	197 682
Kabel-TV intäkter	19 548	21 843
Bredbandsintäkter	471 305	467 514
Elintäkter	1 171	3 900
Parkering	20 096	550
Öresutjämning	248	228
	7 377 254	7 347 392

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	180 604	179 007
Övriga intäkter	5 579	3 883
	186 183	182 890

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	199 451	195 542
	Fastighetsskötsel beställning	61 157	65 464
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	231 809	230 756
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	9 737
	Snöröjning/sandning	100 029	100 165
	Städning entreprenad	163 484	154 129
	Städning enligt beställning	12 941	5 817
	Mattvätt/Hyrmattor	14 987	0
	Sotning	10 532	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	103 218	0
	Hissbesiktning	1 017	986
	Gemensamma utrymmen	6 050	47 053
	Garage	4 349	4 375
	Gård	14 494	0
	Serviceavtal	12 695	3 821
	Förbrukningsmateriel	3 667	6 627
	Störningsjour och larm	21 710	14 617
		961 590	839 089
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 932
	Hyreslägenheter	10 000	0
	Brf Lägenheter	9 089	23 609
	Förskola	794	5 792
	Gemensamma utrymmen	0	41 075
	Tvättstuga	18 063	12 183
	Entré/trapphus	5 095	54 387
	Lås	23 741	16 489
	Installationer	0	5 243
	VVS	29 569	77 723
	Värmeanläggning/undercentral	500	0
	Ventilation	986	4 831
	Elinstallationer	18 804	168 406
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	30 645	39 213
	Fasad	493	0
	Fönster	2 090	0
	Garage/parkering	12 218	7 226
	Skador/klotter/skadegörelse	12 368	10 766
	Vattenskada	26 640	235 906
		201 095	705 781
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	121 716	0
	Lås	0	25 055
	Stambyte	141 738	0
	Elinstallationer	49 300	0
	Fönster	0	4 518 218
		312 753	4 543 273
	Taxebundna kostnader		
	El	238 381	260 666
	Värme	1 652 459	1 566 408
	Vatten	409 197	432 016
	Sophämtning/renhållning	262 732	272 472
	Grovsopor	129 561	127 308
		2 692 331	2 658 871

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	154 396	179 909
	Kabel-TV	301 725	307 078
	Bredband	203 451	203 451
		659 572	690 438
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	281 898	275 563
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 109 239	9 713 015
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	31 348	21 113
	Juridiska Åtgärder	15 581	10 630
	Inkassering avgift/hyra	5 519	7 758
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 412	31 623
	Föreningskostnader	0	9 348
	Styrelseomkostnader	0	841
	Fritids- och trivselkostnader	489	0
	Förvaltningsarvode	180 636	173 422
	Förvaltningsarvoden övriga	3 994	3 678
	Administration	17 510	10 204
	Korttidsinventarier	0	5 364
	Konsultarvode	131 266	62 859
	Föreningsavgifter	4 893	3 424
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 250	9 250
		433 205	349 513
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	181 000	181 000
	Sociala kostnader	43 873	48 728
		224 873	229 728
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 078 622	1 078 622
	Förbättringar	149 431	0
	Markanläggning	54 107	36 544
	Inventarier	11 560	11 560
		1 293 719	1 126 725

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	156 075 294	151 236 625
	Nyanskaffningar	0	4 838 669
	Utgående anskaffningsvärde	156 075 294	156 075 294
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 646 376	-1 531 211
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 282 159	-1 115 165
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 928 535	-2 646 376
	Planenligt restvärde vid årets slut	152 146 759	153 428 918
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 184 669	43 184 669
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	72 466 000	71 797 000
	Taxeringsvärde mark	29 773 000	29 261 000
		102 239 000	101 058 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	97 000 000	96 000 000
	Lokaler	5 239 000	5 058 000
		102 239 000	101 058 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 800	57 800
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	57 800	57 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 523	-963
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 560	-11 560
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 083	-12 523
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 717	45 277
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	18 787	32 392
	Skattekonto	276 580	272 027
	Klientmedel hos SBC	2 911 814	4 182 768
		3 207 181	4 487 187

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 308 026	654 013
	Reservering enligt stadgar	654 013	654 013
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 962 039	1 308 026

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,000 %	0	9 000 000	Avslutat
	Nordea	0,850 %	18 000 000	18 000 000	2018-07-02
	Nordea	0,600 %	14 000 000	14 000 000	2018-07-02
	Summa skulder till kreditinstitut		32 000 000	41 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			32 000 000	41 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 000 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En konsult har utrett huruvida vi måste byta stammarna eller räcker med relining.

Kom fram till att stambyte inkl. vatten är bäst. Pga. JHABs dåliga jobb vid badrumsrenovering 2000 måste även badrummen tas.

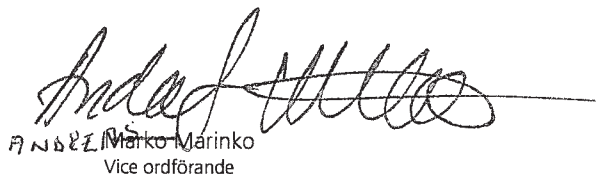
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	115 047	115 047
	Sociala avgifter	36 148	36 148
	Ränta	59 717	191 096
	Förutbetalda avgifter & hyror	589 853	561 445
		800 765	903 736

Styrelsens underskrifter

BARKARBY den 26/13 2017



Staffan Hansson
Ordförande



ANDREI Marko-Marinko
Vice ordförande



Patrik Vuorio
Sekreterare



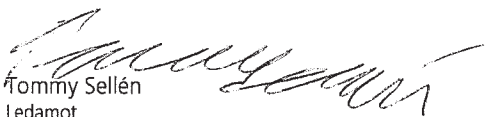
Uno Edman
Ledamot



Emma Lydén
Ledamot



Georgios Makris
Ledamot



Tommy Sellén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2017



Johan Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Barsbro Parken
Org.nr. 769624-6953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Barsbro Parken för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

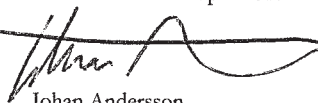
Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Barsbro Parken för år 2016 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.

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

Stockholm den 11 april 2017



Johan Andersson

Auktoriserad revisor

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 revisionssed 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

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 596 756	4 499 042	4 398 200
Hyror bostäder	1 293 904	1 334 829	1 441 400
Hyror lokaler momspliktiga	661 474	656 770	665 700
Hyror lokaler	21 243	21 245	21 200
Hyror parkering moms	2 400	2 400	2 400
Hyror garage moms	33 300	49 050	58 500
Hyror parkering	91 200	90 800	91 200
Hyror garage	226 500	210 750	188 100
Kabel-TV intäkter	19 008	19 548	20 600
Bredbandsintäkter	473 364	471 305	470 600
Elintäkter	900	1 171	900
Parkering	20 000	20 096	2 000
Avgift andrahandsuthyrning	30 000	0	0
Fakturerade kostnader	0	0	150 000
Öresutjämning	0	248	0
Fakturerade kostnader	200 000	180 604	0
Övriga intäkter	3 000	5 579	3 000
	7 673 049	7 563 438	7 513 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-202 000	-199 451	-202 000
Fastighetsskötsel beställning	-50 000	-61 157	-30 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-220 000	-231 809	-232 800
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-20 000
Snöröjning/sandning	-80 000	-100 029	-80 000
Städning entreprenad	-165 000	-163 484	-157 500
Städning enligt beställning	-18 000	-12 941	-18 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-14 987	0
Sotning	0	-10 532	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-103 218	0
Hissbesiktning	-1 500	-1 017	-1 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	-6 050	-10 000
Garage	-5 000	-4 349	-3 000
Gård	0	-14 494	-6 000
Serviceavtal	-4 000	-12 695	-21 500
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 667	-5 000
Störningsjour och larm	-20 000	-21 710	-13 900
	-780 500	-961 590	-800 700

Reparationer

Fastighet förbättringar	-3 000	0	-400 000
Hyseslägenheter	0	-10 000	0
Brf Lägenheter	-25 000	-9 089	0
Förskola	0	-794	0
Gemensamma utrymmen	-40 000	0	0
Tvättstuga	-15 000	-18 063	0
Entré/trapphus	-5 000	-5 095	0
Lås	-10 000	-23 741	0
VVS	-30 000	-29 569	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-500	0
Ventilation	0	-986	0
Elinstallationer	-20 000	-18 804	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-10 000	-30 645	0
Fasad	0	-493	0
Fönster	0	-2 090	0
Garage/parkering	0	-12 218	0
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	-12 368	0
Vattenskada	-250 000	-26 640	0
	-418 000	-201 095	-400 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	-121 716	0
Stambyte	0	-141 738	0
Elinstallationer	0	-49 300	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-168 000
	0	-312 753	-168 000

Taxebundna kostnader

El	-240 000	-238 381	-290 000
Värme	-1 662 000	-1 652 459	-1 430 000
Vatten	-430 000	-409 197	-430 000
Sophämtning/renhållning	-273 000	-262 732	-249 000
Grovsopor	-120 000	-129 561	-180 000
	-2 725 000	-2 692 331	-2 579 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-158 000	-154 396	-183 500
Kabel-TV	-309 000	-301 725	-315 000
Bredband	-208 000	-203 451	-205 000
	-675 000	-659 572	-703 500

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-282 000	-281 898	-280 300
	-282 000	-281 898	-280 300

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-306	-2 000
Tele- och datakommunikation	-25 000	-31 348	-15 000
Juridiska Åtgärder	-10 000	-15 581	-15 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-5 519	-10 000
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-33 000	-32 412	-32 300
Föreningskostnader	0	0	-15 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-489	-5 000
Förvaltningsarvode	-187 000	-180 636	-179 200
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-3 994	-5 000
Administration	-15 000	-17 510	-15 000
Korttidsinventarier	0	0	-10 000
Konsultarvode	-100 000	-131 266	-50 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 893	-3 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 400	-9 250	-9 400
	-394 400	-433 205	-368 400

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-181 000	-181 000	-181 000
Arbetsgivaravgifter	-57 000	-43 873	-57 000
	-238 000	-224 873	-238 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 078 600	-1 078 622	-1 078 600
Förbättringar	-149 400	-149 431	-170 000
Markanläggning	-54 100	-54 107	-19 000
Inventarier	-11 500	-11 560	-11 500
	-1 293 600	-1 293 719	-1 279 100
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 806 500	-7 061 036	-6 817 000
RÖRELSERESULTAT	866 549	502 402	696 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	63	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	407	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 512	0
Låneräntor	-321 000	-440 258	-650 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 665	0
	-321 000	-439 941	-650 000
RESULTAT	545 549	62 461	46 800