



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Barsbro Parken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Barsbro Parken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- Större underhåll är planerade de närmaste året, se not 15.
- 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 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

Uno Gustaf Olof Edman	Ledamot
Rolf Staffan Hansson	Ordförande
Georgios Makris	Ledamot
Andreas Marko Peter Marinko	Vice ordförande
Bror Tommy Sellén	Ledamot
Sara Sofia Katarina Widlund	Ledamot
Patrik Toivo Vuorio	Sekreterare

Lars-Lennart Hallberg	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Lundfors	Ordinarie Extern	Grant Thornton
--------------	------------------	----------------

Valberedning

Anneli Lundin	Sammanställande
Susanne Sundqvist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Barsbro 1:13	2013	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

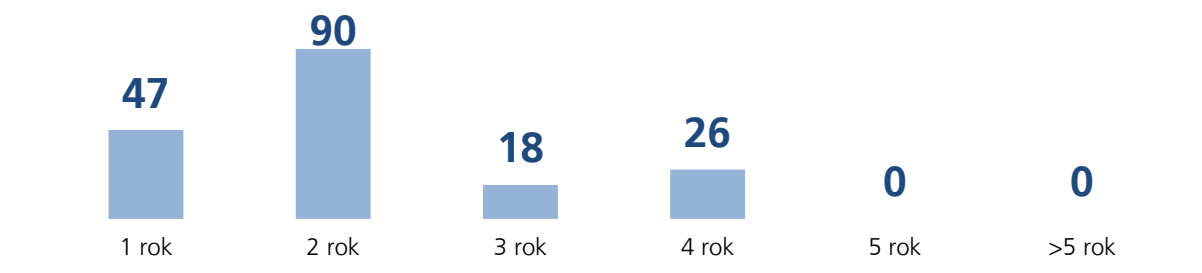
Värdeåret är 1956.

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
Hårlinjen Damfrisering	125 m ²	2020-04-30
Skinline	46 m ²	2018-10-31
Herrfrisör Ayan	44 m ²	2021-03-31
Tatuering Ayan	122 m ²	2020-12-01
Barkarby Fastighetsförmedling	89 m ²	2020-12-31
Barkarby Deli pizza o Catering hb	155 m ²	2020-12-31
Järfälla kn Öppna förskolan	77 m ²	2018-06-30
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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2017 - 2018	
Fönsterbyte	2015	
Fläktbyte och OVK	2015	
Utebelysning	2015	
Nyckeltuber	2014	Nya låscylinrar
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	
Planerat underhåll	År	
Tilläggsisolering av vindarna	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Swefab
Trädgårdsskötsel, Snöröjning	Cubile AB
Städning	Maddes städ
Aptus, IT	SafeTeam
Bredband, IP-telefoni	Ownit
TV	Bredbandsbolaget
Fjärrvärme, el	EON
Återvinning	Suez
Hushålls- och Grovsopor	Järfälla kommun
Störningar	Svenska störningsjouren
Parkering	Apcoa/Europark
Telefon	Telia

Övrig information

Föreningen är i kontinuerligt behov av engagerade medlemmar och uppmanar samtliga föreningsmedlemmar att bidra till en ständigt förbättrad föreningsverksamhet och förvaltning.

Föreningens ekonomi

Trots hyresnedsättning pga. stambytet med ca 50tkr har vi inte behövt höja avgifterna. Höjda hyror för lokaler, garage och parkeringsplatser samt avgift för andrahandsuthyrning täcker en del av inkomstförlusten

Vi har förhandlat om höjda bostadshyror pga. stambytet och kom överens med hyresgästföreningen om 375.-/lgh o mån fr o m månaden efter att stambytet är klart samt ytterligare 150.-/lgh o mån efter 2 år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	7 912 622	7 563 438
Finansiella intäkter	251	1 982
Minskning kortfristiga fordringar	0	24 890
Medlemsinsatser	0	6 525 000
Ökning av långfristiga skulder	25 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	294 666	0
	33 207 538	14 115 310

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	28 563 660	5 767 317
Finansiella kostnader	315 248	441 923
Ökning av kortfristiga fordringar	215 362	0
Minskning av långfristiga skulder	0	9 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 177 324
	29 094 270	16 386 563

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

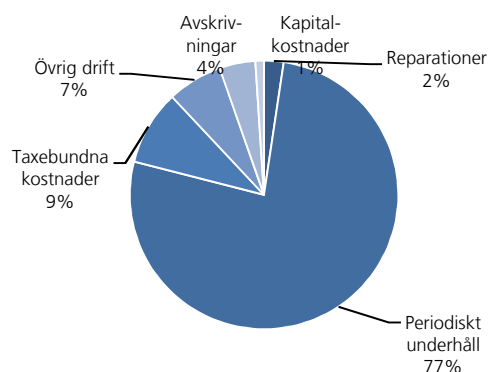
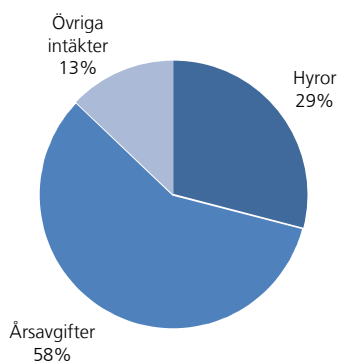
7 113 855 **3 000 587**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

4 113 268 **-2 271 254**

*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 1 315 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

Stambyte påbörjades i maj och drygt hälften av lägenheterna är klara. Universalbyggen som är totalentreprenör genomför arbetet på ett godkänt vis och styrelsen arbetar aktivt för att i samarbete med Universalbyggen åtgärda brister som upptäcks och rapporteras.

I samband med genomförandet av stambytet tilläggsisolerar vi vindarna då den tidigare isoleringen visade sig vara otillräcklig och gammal, tilläggsisoleringen i respektive fastighet genomförs efter stambytet är klart i huskroppen.

Nya avtal har tecknats för städning och trädgårdsskötsel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 158 st
Överlåtelser under året: 12 st
Nyupplåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 207
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 206

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	525	514	515	490
Hyror/m ² hyresrättsyta	681	703	804	837
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 508	3 654	4 829	5 182
Elkostnad/m ² totalyta	23	21	21	22
Värmekostnad/m ² totalyta	130	142	124	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	35	34	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	38	73	102
Soliditet (%)	61	77	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-22 260	62	-4 762	-747
Nettoomsättning (tkr)	7 427	7 377	7 347	7 400

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	0	0	115 221 250
Upplåtelseavgifter	9 777 992	0	0	9 777 992
Fond för yttre underhåll	2 303 299	654 013	-312 753	1 962 039
S:a bundet eget kapital	127 302 541	654 013	-312 753	126 961 281
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 255 923	-654 013	375 214	-7 977 124
Årets resultat	-22 259 755	-22 259 755	-62 461	62 461
S:a ansamlad förlust	-30 515 678	-22 913 768	312 753	-7 914 663
S:a eget kapital	96 786 863	-22 259 755	0	119 046 618

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-22 259 755
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 601 910
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-654 013</u>
summa balanserat resultat	-30 515 678

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

<u>2 000 000</u>
-28 515 678

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 426 521	7 377 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	486 101	186 183
Summa rörelseintäkter		7 912 622	7 563 438

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-27 888 613	-5 109 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-451 386	-433 205
Personalkostnader	Not 6	-223 661	-224 873
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 293 719	-1 293 719
Summa rörelsekostnader		-29 857 379	-7 061 036

RÖRELSERESULTAT

-21 944 758 **502 402**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	251	1 982
Räntekostnader och liknande resultatposter	-315 248	-441 923
Summa finansiella poster	-314 997	-439 941

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-22 259 755 **62 461**

ÅRETS RESULTAT

-22 259 755 **62 461**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	150 864 600	152 146 759
Maskiner och inventarier	Not 9	22 157	33 717
Summa materiella anläggningstillgångar		150 886 756	152 180 475
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		150 886 756	152 180 475
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 774	274
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	7 622 084	3 207 181
Summa kortfristiga fordringar		7 624 858	3 207 455
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	88 772
SBC klientmedel i SHB		0	0
Summa kassa och bank		0	88 772
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 624 858	3 296 228
SUMMA TILLGÅNGAR		158 511 615	155 476 703

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 999 242	124 999 242
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 303 299	1 962 039
Summa bundet eget kapital		127 302 541	126 961 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 255 923	-7 977 124
Årets resultat		-22 259 755	62 461
Summa fritt eget kapital		-30 515 678	-7 914 663
SUMMA EGET KAPITAL		96 786 863	119 046 618
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	57 000 000	32 000 000
Summa långfristiga skulder		57 000 000	32 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 222 057	373 658
Skatteskulder		572 303	557 461
Övriga skulder		2 081 272	2 698 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	849 120	800 766
Summa kortfristiga skulder		4 724 752	4 430 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 511 615	155 476 703

Noter

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.

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 596 756	4 499 042
Hyror bostäder	1 256 584	1 334 829
Hyror lokaler momspliktiga	670 397	656 770
Hyror lokaler	23 051	21 245
Hyror parkering moms	2 400	2 400
Hyror garage moms	26 975	49 050
Hyror parkering	90 880	90 800
Hyror garage	223 900	210 750
Hyror förråd	2 700	0
Kabel-TV intäkter	19 008	19 548
Bredbandsintäkter	471 726	471 305
Hysesrabatt	-23 029	0
Elintäkter	1 290	1 171
Parkering	21 441	20 096
Avgift andrahandsuthyrning	42 182	0
Öresutjämning	260	248
	7 426 521	7 377 254

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	268 900	180 604
Försäkringsersättning	202 001	0
Övriga intäkter	15 200	5 579
	486 101	186 183

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	203 952	199 451
	Fastighetsskötsel beställning	47 082	61 157
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	193 470	231 809
	Snöröjning/sandning	60 568	100 029
	Städning entreprenad	153 124	163 484
	Städning enligt beställning	9 375	12 941
	Mattvätt/Hyrmattor	0	14 987
	Sotning	0	10 532
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	103 218
	Hissbesiktning	1 048	1 017
	Bevakning	34 202	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 050
	Garage	0	4 349
	Gård	5 423	14 494
	Serviceavtal	18 488	12 695
	Förbrukningsmateriel	20 949	3 667
	Störningsjour och larm	2 244	21 710
	Fordon	700	0
		750 625	961 590
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 328	0
	Hyreslägenheter	13 468	10 000
	Brf Lägenheter	56 531	9 089
	Lokaler	1 895	0
	Förskola	4 583	794
	Tvättstuga	58 551	18 063
	Entré/trapphus	4 013	5 095
	Lås	21 643	23 741
	VVS	57 097	29 569
	Värmeanläggning/undercentral	0	500
	Ventilation	1 352	986
	Elinstallationer	22 820	18 804
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 109	30 645
	Hiss	3 466	0
	Fasad	0	493
	Fönster	0	2 090
	Mark/gård/utemiljö	30 042	0
	Garage/parkering	0	12 218
	Skador/klotter/skadegörelse	91 799	12 368
	Vattenskada	330 187	26 640
		701 885	201 095
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	162 778	121 716
	Vind	186 325	0
	Stambyte	22 544 891	141 738
	Elinstallationer	0	49 300
		22 893 994	312 753
	Taxebundna kostnader		
	El	265 901	238 381
	Värme	1 508 928	1 652 459
	Vatten	417 924	409 197
	Sophämtning/renhållning	498 760	262 732
	Grovsopor	4 773	129 561
		2 696 286	2 692 331

Not 4	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	2017	2016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	124 404	154 396
	Kabel-TV	227 563	301 725
	Bredband	203 451	203 451
		555 418	659 572
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	290 405	281 898
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	27 888 613	5 109 239
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 224	306
	Tele- och datakommunikation	16 306	31 348
	Juridiska åtgärder	19 152	15 581
	Inkassering avgift/hyra	3 825	5 519
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 789	32 412
	Föreningskostnader	6 321	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 555	489
	Förvaltningsarvode	194 029	180 636
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 994
	Administration	14 600	17 510
	Pantbrev	149 125	0
	Konsultarvode	3 753	131 266
	Tidningar facklitteratur	1 003	0
	Föreningsavgifter	3 455	4 893
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 250	9 250
		451 386	433 205
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	181 000	181 000
	Sociala kostnader	42 661	43 873
		223 661	224 873
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 078 622	1 078 622
	Förbättringar	149 431	149 431
	Markanläggning	54 107	54 107
	Inventarier	11 560	11 560
		1 293 719	1 293 719

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	156 075 294	156 075 294
	Utgående anskaffningsvärde	156 075 294	156 075 294
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 928 535	-2 646 376
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 282 159	-1 282 159
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 210 694	-3 928 535
	Planenligt restvärde vid årets slut	150 864 600	152 146 759
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 184 669	43 184 669
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	72 466 000	72 466 000
	Taxeringsvärde mark	29 773 000	29 773 000
		102 239 000	102 239 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	97 000 000	97 000 000
	Lokaler	5 239 000	5 239 000
		102 239 000	102 239 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-24 083	-12 523
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 560	-11 560
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 643	-24 083
	Redovisat restvärde vid årets slut	22 157	33 717

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	23 141	18 787
	Skattekonto	281 587	276 580
	Momsavräkning	203 501	0
	Klientmedel hos SBC	7 113 855	2 911 814
		7 622 084	3 207 181

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 962 039	1 308 026
	Reservering enligt stadgar	654 013	654 013
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-312 753	0
	Vid årets slut	2 303 299	1 962 039

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,850 %	18 000 000	18 000 000	2018-07-02
	Nordea	0,640 %	14 000 000	14 000 000	2018-07-02
	Nordea	0,850 %	15 000 000	0	2019-09-11
	Nordea	0,359 %	10 000 000	0	2018-06-04
	Summa skulder till kreditinstitut		57 000 000	32 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			57 000 000	32 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 000 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	57 000 000	50 000 000

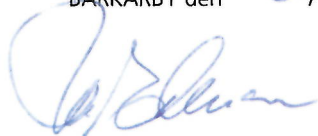
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	115 047	115 047
	Sociala avgifter	36 147	36 148
	Ränta	96 035	59 717
	Avgifter och hyror	601 891	589 854
		849 120	800 766

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Stambytet fortsätter och planeras bli klart i maj.
- Tilläggsisoleringen av fastighetens vindar planeras bli klar samtidigt som stambytet avslutande
- Det har uppdagats ^{att} takfläktarna måste genomgå underhåll som räknas som garantiåtgärd, Styrelsen arbetar aktivt med frågan.
- En inventering av skorstenar och takluckor har visat att det finns risk för läckage och i förlängningen större vattenskador om dessa lämnas utan åtgärd. Styrelsen har påbörjat ett åtgärdsarbete och arbetar förebyggande i ärendet.

Styrelsens underskrifter

BARKARBY den 15/3 2018



Uno Edman
Ledamot



Staffan Hansson
Ordförande



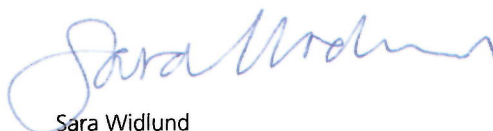
Georgios Makris
Ledamot



Andreas Marinko
Vice ordförande



Tommy Sellen
Ledamot



Sara Widlund
Ledamot



Patrik Vuorio
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2018



Per
Pehr Lundfors
Extern revisor

Antecknad

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Barsbro Parken för år 2017.

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 2017 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. Risken 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 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 Bostadsrättsföreningen Barsbro Parken för år 2017 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.

Stockholm den 23 april 2018



Per Lundfors

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Årsavgifter	4 616 000	4 596 756	4 596 756
Hyror bostäder	1 215 000	1 256 584	1 293 904
Hyror lokaler momspliktiga	678 218	670 397	661 474
Hyror lokaler	21 373	23 051	21 243
Hyror parkering moms	2 400	2 400	2 400
Hyror garage moms	26 400	26 975	33 300
Hyror parkering	115 600	90 880	91 200
Hyror garage	262 000	223 900	226 500
Hyror förråd	3 600	2 700	0
Kabel-TV intäkter	19 008	19 008	19 008
Bredbandsintäkter	470 556	471 726	473 364
Hysesrabatt	0	-23 029	0
Elintäkter	0	1 290	900
Parkering	20 000	21 441	20 000
Avgift andrahandsuthyrning	35 816	42 182	30 000
Öresutjämning	0	260	0
Fakturerade kostnader	200 000	268 900	200 000
Försäkringersättning	0	202 001	0
Övriga intäkter	10 000	15 200	3 000
	7 695 971	7 912 622	7 673 049

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-210 000	-203 952	-202 000
Fastighetsskötsel beställning	-45 000	-47 082	-50 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-280 000	-193 470	-220 000
Snöröjning/sandning	-80 000	-60 568	-80 000
Städning entreprenad	0	-153 124	-165 000
Städning enligt beställning	-15 000	-9 375	-18 000
Hissbesiktning	-1 500	-1 048	-1 500
Bevakning	0	-34 202	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-10 000
Garage	0	0	-5 000
Gård	0	-5 423	0
Serviceavtal	-19 000	-18 488	-4 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-20 949	-5 000
Störningsjour och larm	-5 000	-2 244	-20 000
Fordon	0	-700	0
	-675 500	-750 625	-780 500

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-400 000	-3 328	-3 000
Hyseslägenheter	0	-13 468	0
Brf Lägenheter	0	-56 531	-25 000
Lokaler	0	-1 895	0
Förskola	0	-4 583	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-40 000
Tvättstuga	0	-58 551	-15 000
Entré/trapphus	0	-4 013	-5 000
Lås	0	-21 643	-10 000
VVS	0	-57 097	-30 000
Ventilation	0	-1 352	0
Elinstallationer	0	-22 820	-20 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 109	-10 000
Hiss	0	-3 466	0
Mark/gård/utemiljö	0	-30 042	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-91 799	-10 000
Vattenskada	0	-330 187	-250 000
	-400 000	-701 885	-418 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-162 778	0
Vind	-400 000	-186 325	0
Stambyte	0	-22 544 891	0
	-400 000	-22 893 994	0
Taxebundna kostnader			
El	-260 000	-265 901	-240 000
Värme	-1 675 000	-1 508 928	-1 662 000
Vatten	-435 000	-417 924	-430 000
Sophämtning/renhållning	-505 000	-498 760	-273 000
Grovsopor	0	-4 773	-120 000
	-2 875 000	-2 696 286	-2 725 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-127 000	-124 404	-158 000
Kabel-TV	-309 000	-227 563	-309 000
Bredband	-208 000	-203 451	-208 000
	-644 000	-555 418	-675 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-297 528	-290 405	-282 000
	-297 528	-290 405	-282 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 224	0
Tele- och datakommunikation	-28 000	-16 306	-25 000
Juridiska åtgärder	0	-19 152	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-3 825	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-26 789	-33 000
Föreningskostnader	-10 000	-6 321	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 555	0
Förvaltningsarvode	-193 000	-194 029	-187 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-5 000
Administration	-20 000	-163 725	-15 000
Konsultarvode	0	-3 753	-100 000
Tidningar facklitteratur	0	-1 003	0
Föreningsavgifter	-5 000	-3 455	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 400	-9 250	-9 400
	-302 400	-451 386	-394 400
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-181 000	-181 000	-181 000
Arbetsgivaravgifter	-57 000	-42 661	-57 000
	-238 000	-223 661	-238 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 078 600	-1 078 622	-1 078 600
Förbättringar	-149 400	-149 431	-149 400
Markanläggning	-54 100	-54 107	-54 100
Inventarier	-11 600	-11 560	-11 500
	-1 293 700	-1 293 719	-1 293 600
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 126 128	-29 857 379	-6 806 500
RÖRELSERESULTAT	569 843	-21 944 758	866 549
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	132	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	119	0
Låneräntor	-560 000	-313 801	-321 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 447	0
	-560 000	-314 997	-321 000
RESULTAT	9 843	-22 259 755	545 549