

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Barsbro Parken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2064.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2018-09-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

Styrelsen

Rolf Staffan Hansson	Ordförande
Bror Tommy Sellén	Vice ordförande
Carina Ankarloo	Ledamot
Uno Gustaf Olof Edman	Ledamot
Ida Ann-Sofie Färd	Ledamot
Georgios Makris	Ledamot
Danise Anneli Strand	Ledamot
Lars-Lennart Hallberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toressons Revision
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Anneli Lundin
Susanne Sundqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

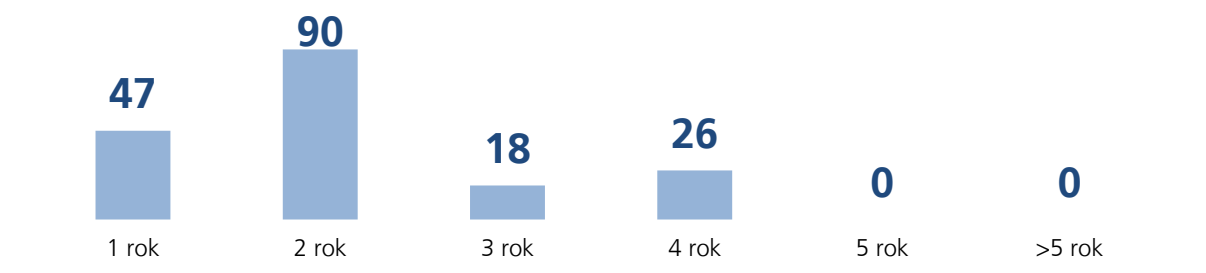
Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 9 flerbostadshus.
Värdeåret är 1956.

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 160 lägenheter med bostadsrätt samt 21 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mäklarringen	125 m ²	2023-09-30
Skinline	46 m ²	2020-12-30
Barkarby Barbers Ayan	44 m ²	2020-12-30
Tatuering Ayan	122 m ²	2020-12-30
Barkarbygrillen AB	89 m ²	2023-11-14
Barkarbygrillen AB	155 m ²	2023-11-14
Järfälla kn Öppna förskolan	77 m ²	2020-12-31
8 st källarförråd	182 m ²	x
CantinaRaw Ayan	37 m ²	2021-05-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2064.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takfläktar	2019	
OVK	2019	Godkänd
Tilläggsisolering av vindarna	2018	
stambyte	2017 - 2018	
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	2009	
lägenhet		
Byte badrumsfönster	2006	Aluminium
Målning o puts fasad	2003	
Nya badrum	2000	
Lokaler ombyggdes till 18 nya	2000	
lägenheter		
Taken omlades	1998	
Fönsterrenovering	1997	
Fönsterdörrar	1997	
Nya balkonger	1993	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Föreningens minusresultat beror på oförutsedda kostnader såsom ventilation ca 450 tkr, stambyte hos Mäklarringen ca 220 tkr samt nya sopcontainrar ca 130 tkr.

Accumulerad förlust vägs upp av att vi har 21 st hyreslägenheter till ett värde av 40-50 miljoner kr.

Likviditeten är god och vi kommer att amortera ca 5 miljoner kr under år 2020.

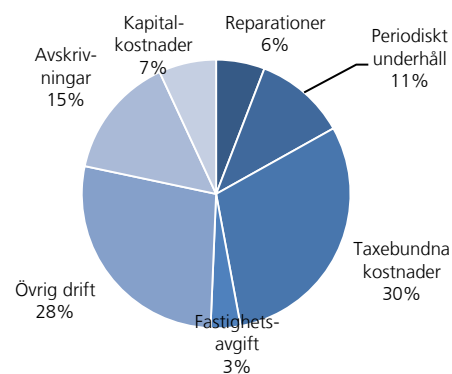
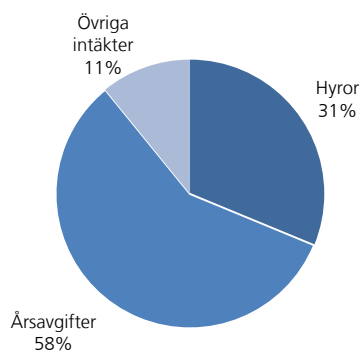
Soliditeten stiger till ca 54 i årets bokslut och under år 2020 ökar den ytterligare.

Hyrer för lokaler har höjts med ca 70 tkr/år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 054 918	7 113 855
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 159 349	8 424 486
Finansiella intäkter	155	166
Minskning kortfristiga fordringar	297 042	0
Medlemsinsatser	2 200 000	2 010 000
Ökning av långfristiga skulder	0	13 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	117 144	0
	10 773 690	23 434 652
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 846 556	24 836 547
Finansiella kostnader	603 494	550 291
Ökning av kortfristiga fordringar	0	166 633
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 940 117
	7 450 050	27 493 589
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 378 558	3 054 918
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 323 640	-4 058 937

*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 1 377 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

Gamla återvinningshuset Skälbyvägen 21 är omgjord till Sushibar

Matavfallssortering har införts vilket gör att vi sparar ca 120 000 kr per år

OVK utförd och godkänd. I samband med OVK byttes trasiga, gamla och felaktiga spiskåpor ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 160 st
Överlåtelser under året: 15 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 21 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 209
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 214

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	539	525	525	514
Hyror/m ² hyresrättsyta	748	707	681	703
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 993	7 993	6 508	3 654
Elkostnad/m ² totalyta	24	26	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	135	144	130	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	26	36	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	47	27	38
Soliditet (%)	53	53	61	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-583	-18 256	-22 260	62
Nettoomsättning (tkr)	7 841	7 579	7 427	7 377

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	116 496 250	737 500	0	115 758 750
Upplåtelseavgifter	12 712 992	1 462 500	0	11 250 492
Fond för yttre underhåll	1 611 325	654 013	0	957 312
S:a bundet eget kapital	130 820 567	2 854 013	0	127 966 554
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-48 079 609	-654 013	-18 255 905	-29 169 691
Årets resultat	-583 302	-583 302	18 255 905	-18 255 905
S:a ansamlad förlust	-48 662 911	-1 237 315	0	-47 425 596
S:a eget kapital	82 157 656	1 616 698	0	80 540 958

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-583 302
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-47 425 596
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-654 013
summa balanserat resultat	-48 662 911

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

966 988
-47 695 923

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 840 942	7 579 306
Övriga rörelseintäkter	Not 3	318 407	845 180
Summa rörelseintäkter		8 159 349	8 424 486
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 111 897	-24 197 787
Övriga externa kostnader	Not 5	-511 905	-415 056
Personalkostnader	Not 6	-222 754	-223 704
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 292 756	-1 293 719
Summa rörelsekostnader		-8 139 312	-26 130 266
RÖRELSERESULTAT		20 037	-17 705 780
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-603 494	-550 291
Summa finansiella poster		-603 339	-550 125
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-583 302	-18 255 905
ÅRETS RESULTAT		-583 302	-18 255 905

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 148 300 282	149 582 441
Inventarier	Not 9 0	10 597
Summa materiella anläggningstillgångar	148 300 282	149 593 037
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	148 300 282	149 593 037
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	39 685	46 119
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 6 718 456	3 686 314
Summa kortfristiga fordringar	6 758 141	3 732 433
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 010	121
Summa kassa och bank	1 010	121
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 759 152	3 732 555
SUMMA TILLGÅNGAR	155 059 434	153 325 592

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 209 242	127 009 242
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 611 325	957 312
Summa bundet eget kapital		130 820 567	127 966 554
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-48 079 609	-29 169 691
Årets resultat		-583 302	-18 255 905
Summa fritt eget kapital		-48 662 911	-47 425 596
SUMMA EGET KAPITAL		82 157 656	80 540 958
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	70 000 000	70 000 000
Summa långfristiga skulder		70 000 000	70 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		376 638	413 773
Skatteskulder		603 814	584 792
Övriga skulder		953 973	958 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	967 354	827 729
Summa kortfristiga skulder		2 901 778	2 784 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 059 434	153 325 592

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fönster	30 år	30 år
Markanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 724 663	4 601 661
Hyror bostäder	1 327 285	1 278 843
Hyror lokaler momspliktiga	781 414	715 052
Hyror lokaler	35 118	30 688
Hyror parkering moms	2 400	2 400
Hyror garage moms	19 500	19 500
Hyror parkering	119 139	112 701
Hyror garage	250 050	247 720
Hyror förråd	13 200	3 260
Kabel-TV intäkter	21 546	19 694
Bredbandsintäkter	470 205	470 556
Hysesrabatt	-19 500	0
Parkering	25 034	20 722
Avgift andrahandsuthyrning	70 743	56 255
Öresutjämning	144	255
	7 840 942	7 579 306

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	131 412	314 321
Försäkringsersättning	89 195	530 333
Övriga intäkter	97 800	526
	318 407	845 180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	215 893	209 254
	Fastighetskötsel beställning	61 486	56 484
	Fastighetskötsel gård entreprenad	228 012	228 012
	Fastighetskötsel gård beställning	152 921	0
	Snöröjning/sandning	103 033	71 419
	Städning entreprenad	165 056	165 057
	Städning enligt beställning	0	15 194
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 800	0
	Hissbesiktning	1 109	1 079
	Myndighetstillsyn	2 588	14 987
	Gemensamma utrymmen	2 175	1 145
	Gård	0	12 048
	Serviceavtal	28 080	18 488
	Förbrukningsmateriel	9 626	6 547
	Störningsjour och larm	2 138	0
	Brandskydd	0	219
		980 918	799 934
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	24 798	52 310
	Brf Lägenheter	6 095	52 428
	Lokaler	6 297	5 373
	Förskola	0	3 501
	Tvättstuga	46 575	34 093
	Källare	0	5 631
	Entré/trapphus	8 571	16 302
	Lås	23 456	50 431
	VVS	9 966	1 304
	Värmeanläggning/undercentral	17 404	0
	Ventilation	54 122	19 287
	Elinstallationer	17 476	3 655
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	46 794	6 495
	Hiss	784	952
	Tak	63 430	0
	Mark/gård/utemiljö	17 989	0
	Garage/parkering	11 157	0
	Skador/klotter/skadegörelse	19 540	269 275
	Vattenskada	135 886	301 063
		510 340	822 099
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	131 617	0
	Sophantering/återvinning	274 385	0
	Lås	0	116 753
	Stambyte	0	18 576 895
	Ventilation	457 918	0
	Tak	66 449	0
	Fasad	36 620	0
		966 988	18 693 648
	Taxebundna kostnader		
	El	276 925	297 286
	Värme	1 569 448	1 672 282
	Vatten	380 977	300 243
	Sophämtning/renhållning	368 998	547 547
	Grovsopor	42 242	20 476
		2 638 590	2 837 833

Not 4	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	200 782	164 463
	Kabel-TV	218 755	299 485
	Bredband	286 097	285 937
		705 634	749 885
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	309 427	294 387
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 111 897	24 197 787
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 219	493
	Tele- och datakommunikation	18 175	21 012
	Juridiska åtgärder	105 917	20 161
	Inkassering avgift/hyra	9 775	11 439
	Hysesförluster	125	3 417
	Revisionsarvode extern revisor	23 418	34 510
	Föreningskostnader	14 942	25 029
	Styrelseomkostnader	0	3 325
	Fritids- och trivselkostnader	804	0
	Förvaltningsarvode	198 529	192 524
	Administration	30 027	18 872
	Korttidsinventarier	0	7 320
	Konsultarvode	94 804	63 006
	Tidningar facklitteratur	1 003	1 003
	Föreningsavgifter	3 558	3 514
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 610	9 430
		511 905	415 056
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	181 000	181 000
	Sociala kostnader	41 754	42 704
		222 754	223 704
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 078 622	1 078 622
	Förbättringar	149 431	149 431
	Markanläggning	54 107	54 107
	Inventarier	10 597	11 560
		1 292 756	1 293 719

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	156 075 294	156 075 294
	Utgående anskaffningsvärde	156 075 294	156 075 294
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 492 853	-5 210 694
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 282 159	-1 282 159
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 775 012	-6 492 853
	Planenligt restvärde vid årets slut	148 300 282	149 582 441
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 184 669	43 184 669
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	82 915 000	72 466 000
	Taxeringsvärde mark	37 104 000	29 773 000
		120 019 000	102 239 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	114 000 000	97 000 000
	Lokaler	6 019 000	5 239 000
		120 019 000	102 239 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 800	57 800
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	57 800	57 800
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 203	-35 643
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 597	-11 560
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-57 800	-47 203
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	10 597
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	340 909	481 842
	Momsavräkning	0	149 675
	Klientmedel hos SBC	6 377 547	3 054 797
		6 718 456	3 686 314

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	957 312	2 303 299
	Reservering enligt stadgar	654 013	654 013
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-2 000 000
	Vid årets slut	1 611 325	957 312

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31		
	Nordea	0,950 %	18 000 000	18 000 000	2021-06-16
	Nordea	0,800 %	14 000 000	14 000 000	2020-06-17
	Nordea	0,700 %	10 000 000	10 000 000	2020-05-15
	Nordea	0,750 %	15 000 000	15 000 000	2022-08-17
	Nordea	1,040 %	10 000 000	10 000 000	2023-01-30
	Nordea	0,750 %	3 000 000	3 000 000	2020-04-15
	Summa skulder till kreditinstitut		70 000 000	70 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			70 000 000	70 000 000	

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	115 047	115 047
	Sociala avgifter	36 000	36 000
	Ränta	102 211	125 067
	Avgifter och hyror	714 096	551 615
		967 354	827 729

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------


Plåttaket på lokalen som hyrs av Izgara Grill ska bytas. Ska samordnas med Izgara Grills planerade byte av fläktsystem.

Plåtarbeten runt skorstenar på bostadshusen ska ses över och åtgärdas.

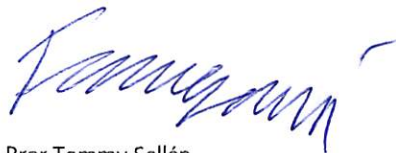
Radonmätningen kommer att utvärderas och åtgärdas.

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den 16/2 2020



Rolf Staffan Hansson
Ordförande



Bror Tommy Sellén
Vice ordförande




Carina Ankarloo
Ledamot



Uno Gustaf Olof Edman
Ledamot



Ida Ann-Sofie Färd
Ledamot



Georgios Makris
Ledamot



Danise Anneli Strand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/2 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Barsbro Parken, org.nr 769624-6953.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Barsbro Parken för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Barsbro Parken 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 27 februari 2020

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 700 000	4 724 663	4 700 000
Hyror bostäder	1 382 000	1 327 285	1 349 000
Hyror lokaler momspliktiga	768 000	781 414	720 000
Hyror lokaler	36 000	35 118	31 000
Hyror parkering moms	4 000	2 400	2 500
Hyror garage moms	19 000	19 500	20 000
Hyror parkering	123 000	119 139	111 000
Hyror garage	247 000	250 050	259 000
Hyror förråd	13 000	13 200	13 000
Kabel-TV intäkter	21 000	21 546	19 000
Bredbandsintäkter	470 000	470 205	471 000
Hyresrabatt	0	-19 500	0
Parkering	30 000	25 034	20 000
Avgift andrahandsuthyrning	57 000	70 743	57 000
Öresutjämning	0	144	0
Fakturerade kostnader	120 000	131 412	120 000
Försäkringsersättning	0	89 195	0
Övriga intäkter	0	97 800	0
	7 990 000	8 159 349	7 892 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-218 000	-215 893	-218 000
Fastighetsskötsel beställning	-55 000	-61 486	-58 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-238 000	-228 012	-280 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-152 921	0
Snöröjning/sandning	-80 000	-103 033	-60 000
Städning entreprenad	-172 000	-165 056	-168 000
Städning enligt beställning	-13 000	0	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-8 800	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 109	-2 000
Myndighetstillsyn	-16 000	-2 588	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-2 175	0
Serviceavtal	-20 000	-28 080	-20 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-9 626	-10 000
Störningsjour och larm	0	-2 138	0
	-828 000	-980 918	-831 000

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	0	-400 000
Hyreslägenheter	0	-24 798	0
Brf Lägenheter	0	-6 095	0
Lokaler	0	-6 297	0
Tvättstuga	0	-46 575	0
Entré/trapphus	0	-8 571	0
Lås	0	-23 456	0
VVS	0	-9 966	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-17 404	0
Ventilation	0	-54 122	0
Elinstallationer	0	-17 476	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-46 794	0
Hiss	0	-784	0
Tak	0	-63 430	0
Mark/gård/utemiljö	0	-17 989	0
Garage/parkering	0	-11 157	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-19 540	0
Vattenskada	0	-135 886	0
	-250 000	-510 340	-400 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-150 000
Lokaler	0	-131 617	0
Sophantering/återvinning	0	-274 385	0
Ventilation	0	-457 918	0
Tak	-500 000	-66 449	0
Fasad	0	-36 620	0
	-500 000	-966 988	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-310 000	-276 925	-310 000
Värme	-1 740 000	-1 569 448	-1 673 000
Vatten	-301 000	-380 977	-409 000
Sophämtning/renhållning	-420 000	-368 998	-570 000
Grovsopor	-22 000	-42 242	0
	-2 793 000	-2 638 590	-2 962 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-205 000	-200 782	-168 000
Kabel-TV	-312 000	-218 755	-305 000
Bredband	-298 000	-286 097	-208 000
	-815 000	-705 634	-681 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-310 000	-309 427	-298 000
	-310 000	-309 427	-298 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 219	0
Tele- och datakommunikation	-22 000	-18 175	-21 000
Juridiska åtgärder	0	-105 917	0
Inkassering avgift/hyra	0	-9 775	0
Hyresförluster	0	-125	0
Revisionsarvode extern revisor	-36 000	-23 418	-24 000
Föreningskostnader	-26 000	-14 942	-25 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-804	0
Förvaltningsarvode	-203 000	-198 529	-200 000
Administration	-20 000	-30 027	-50 000
Konsultarvode	0	-94 804	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-1 003	0
Föreningsavgifter	-4 000	-3 558	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 610	-10 000
	-327 000	-511 905	-334 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-181 000	-181 000	-181 000
Arbetsgivaravgifter	-57 000	-41 754	-57 000
	-238 000	-222 754	-238 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 079 000	-1 078 622	-1 079 000
Förbättringar	-150 000	-149 431	-150 000
Markanläggning	-55 000	-54 107	-54 000
Inventarier	0	-10 597	-11 000
	-1 284 000	-1 292 756	-1 294 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 345 000	-8 139 312	-7 188 000
RÖRELSERESULTAT	645 000	20 037	704 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	155	0
Låneräntor	-600 000	-603 291	-600 000
Räntekostnader skattekonto	0	-203	0
	-600 000	-603 339	-600 000
RESULTAT	45 000	-583 302	104 500