



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Barsbro Parken

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Barsbro Parken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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 att höjas.

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

#### Styrelsen

Uno Gustaf Olof Edman	Ledamot
Lars-Lennart Hallberg	Ledamot
Rolf Staffan Hansson	Ledamot
Georgios Makris	Ledamot
Bror Tommy Sellén	Ledamot
Sara Sofia Katarina Widlund	Ledamot
Patrik Toivo Vuorio	Ledamot

Andreas Marko Peter Marinko                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 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 2018-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-04. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

## 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.

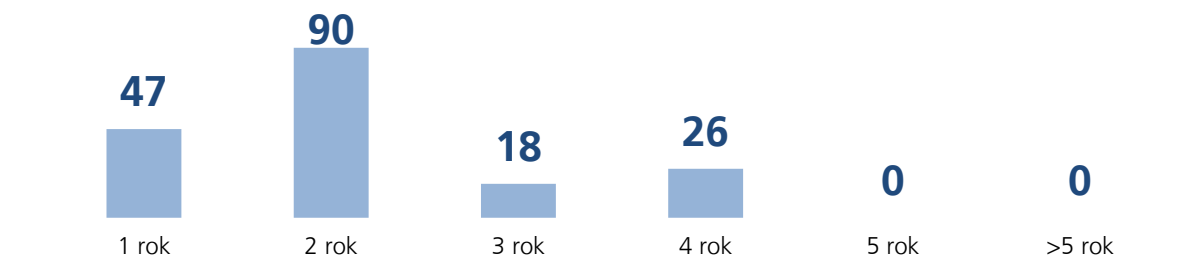
Värdeåret är 1956.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 623 m<sup>2</sup>, varav 10 271 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 352 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 159 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mäklarringen	125 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Skinline	46 m <sup>2</sup>	2020-12-30
Herrfrisör Ayan	44 m <sup>2</sup>	2020-12-30
Tatuering Ayan	122 m <sup>2</sup>	2020-12-30
Barkarby grillen	89 m <sup>2</sup>	2023-11-14
Barkarby Grillen	155 m <sup>2</sup>	2023-11-14
Järfälla kn Öppna förskolan	77 m <sup>2</sup>	2020-12-31
8 st källarförråd	182 m <sup>2</sup>	x
Barkarby sushi	37 m <sup>2</sup>	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
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 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	
Takfläktar	2019	

### 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	Telenor
Fjärrvärme, el	EON
Återvinning	Suez
Hushålls- och Grovsopor	Järfälla kommun
Störningar	Svenska störningsjouren
Parkering	Apcoa/Europark
Telefon	Telia

### Föreningens ekonomi

Akkumulerad förlust i årsredovisningen vägs upp av att föreningen har 22 st hyreslägenheter till ett värde av ca 40 - 50 milj.

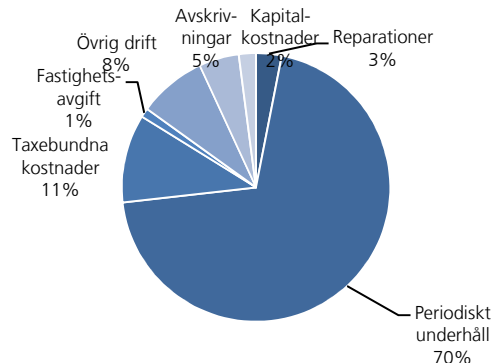
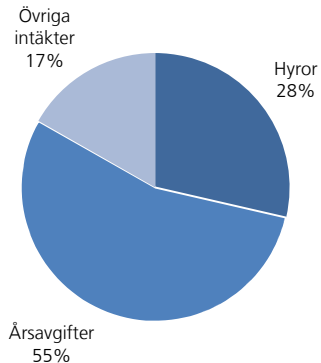
2 st förråd har hyrts ut för 300.- resp 600.- per månad.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 113 855</b>	<b>3 000 587</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	8 424 486	7 912 622
Finansiella intäkter	166	251
Medlemsinsatser	2 010 000	0
Ökning av långfristiga skulder	13 000 000	25 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	294 666
	<b>23 434 652</b>	<b>33 207 538</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	24 836 547	28 563 660
Finansiella kostnader	550 291	315 248
Ökning av kortfristiga fordringar	166 633	215 362
Minskning av kortfristiga skulder	1 940 117	0
	<b>27 493 589</b>	<b>29 094 270</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 054 918</b>	<b>7 113 855</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-4 058 937</b>	<b>4 113 268</b>

\*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 1 337 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

Stambytet har slutförts till belåtenhet. Vindarna har tilläggsisolerats.

Järfällahus har avslutat avtalet om återvinning varför vi gjort om återvinningshuset på Skälbyvägen 21.

Uthyrst för ombyggnad till sushibar. Hyresgästen bekostar hela ombyggnaden.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 159 st  
Överlåtelse under året: 22 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 205  
Tillkommande medlemmar: 30  
Avgående medlemmar: 26  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 209

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	525	525	514	515
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	707	681	703	804
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 993	6 508	3 654	4 829
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	23	21	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	144	130	142	124
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	36	35	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	47	27	38	73
Soliditet (%)	53	61	77	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-18 256	-22 260	62	-4 762
Nettoomsättning (tkr)	7 579	7 427	7 377	7 347

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 10 271 m<sup>2</sup> bostäder och 1 352 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	115 758 750	537 500	0	115 221 250
Upplåtelseavgifter	11 250 492	1 472 500	0	9 777 992
Fond för yttre underhåll	957 312	654 013	-2 000 000	2 303 299
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>127 966 554</b>	<b>2 664 013</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>127 302 541</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-29 169 691	-654 013	-20 259 755	-8 255 923
Årets resultat	-18 255 905	-18 255 905	22 259 755	-22 259 755
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-47 425 596</b>	<b>-18 909 918</b>	<b>2 000 000</b>	<b>-30 515 678</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>80 540 958</b>	<b>-16 245 905</b>	<b>0</b>	<b>96 786 863</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-18 255 905
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-28 515 678
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-654 013
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-47 425 596</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-47 425 596</b>
----------------------------------	--------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 579 306	7 426 521
Övriga rörelseintäkter	Not 3	845 180	486 101
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 424 486</b>	<b>7 912 622</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-24 197 787	-27 888 613
Övriga externa kostnader	Not 5	-415 056	-451 386
Personalkostnader	Not 6	-223 704	-223 661
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 293 719	-1 293 719
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-26 130 266</b>	<b>-29 857 379</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-17 705 780</b>	<b>-21 944 758</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		166	251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-550 291	-315 248
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-550 125</b>	<b>-314 997</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-18 255 905</b>	<b>-22 259 755</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-18 255 905</b>	<b>-22 259 755</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	149 582 441	150 864 600
Inventarier	Not 9	10 597	22 157
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>149 593 037</b>	<b>150 886 756</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>149 593 037</b>	<b>150 886 756</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		46 119	2 774
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 686 314	7 622 084
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 732 433</b>	<b>7 624 858</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		121	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>121</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 732 555</b>	<b>7 624 858</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>153 325 592</b>	<b>158 511 615</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		127 009 242	124 999 242
Fond för yttre underhåll	Not 11	957 312	2 303 299
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>127 966 554</b>	<b>127 302 541</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-29 169 691	-8 255 923
Årets resultat		-18 255 905	-22 259 755
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-47 425 596</b>	<b>-30 515 678</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>80 540 958</b>	<b>96 786 863</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	70 000 000	57 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		413 773	1 222 057
Skatteskulder		584 792	572 303
Övriga skulder		958 339	2 081 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	827 729	849 120
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 784 634</b>	<b>4 724 752</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>153 325 592</b>	<b>158 511 615</b>

## 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 årsboks slutet. 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 601 661	4 596 756
Hyror bostäder	1 278 843	1 256 584
Hyror lokaler momspliktiga	715 052	670 397
Hyror lokaler	30 688	23 051
Hyror parkering moms	2 400	2 400
Hyror garage moms	19 500	26 975
Hyror parkering	112 701	90 880
Hyror garage	247 720	223 900
Hyror förråd	3 260	2 700
Kabel-TV intäkter	19 694	19 008
Bredbandsintäkter	470 556	471 726
Hysesrabatt	0	-23 029
Elintäkter	0	1 290
Parkering	20 722	21 441
Avgift andrahandsuthyrning	56 255	42 182
Öresutjämning	255	260
	<b>7 579 306</b>	<b>7 426 521</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	314 321	268 900
Försäkringsersättning	530 333	202 001
Övriga intäkter	526	15 200
	<b>845 180</b>	<b>486 101</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	209 254	203 952
	Fastighetsskötsel beställning	56 484	47 082
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	228 012	193 470
	Snöröjning/sandning	71 419	60 568
	Städning entreprenad	165 057	153 124
	Städning enligt beställning	15 194	9 375
	Hissbesiktning	1 079	1 048
	Myndighetstillsyn	14 987	0
	Bevakning	0	34 202
	Gemensamma utrymmen	1 145	0
	Gård	12 048	5 423
	Serviceavtal	18 488	18 488
	Förbrukningsmateriel	6 547	20 949
	Störningsjour och larm	0	2 244
	Brandskydd	219	0
	Fordon	0	700
		<b>799 934</b>	<b>750 625</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	3 328
	Hyseslägenheter	52 310	13 468
	Brf Lägenheter	52 428	56 531
	Lokaler	5 373	1 895
	Förskola	3 501	4 583
	Tvättstuga	34 093	58 551
	Källare	5 631	0
	Entré/trapphus	16 302	4 013
	Lås	50 431	21 643
	VVS	1 304	57 097
	Ventilation	19 287	1 352
	Elinstallationer	3 655	22 820
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 495	1 109
	Hiss	952	3 466
	Mark/gård/utemiljö	0	30 042
	Skador/klotter/skadegörelse	269 275	91 799
	Vattenskada	301 063	330 187
		<b>822 099</b>	<b>701 885</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	162 778
	Vind	0	186 325
	Lås	116 753	0
	Stambyte	18 576 895	22 544 891
		<b>18 693 648</b>	<b>22 893 994</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	297 286	265 901
	Värme	1 672 282	1 508 928
	Vatten	300 243	417 924
	Sophämtning/renhållning	547 547	498 760
	Grovsopor	20 476	4 773
		<b>2 837 833</b>	<b>2 696 286</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	164 463	124 404
	Kabel-TV	299 485	227 563
	Bredband	285 937	203 451
		<b>749 885</b>	<b>555 418</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>294 387</b>	<b>290 405</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>24 197 787</b>	<b>27 888 613</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	493	2 224
	Tele- och datakommunikation	21 012	16 306
	Juridiska åtgärder	20 161	19 152
	Inkassering avgift/hyra	11 439	3 825
	Hyresförluster	3 417	0
	Revisionsarvode extern revisor	34 510	26 789
	Föreningskostnader	25 029	6 321
	Styrelseomkostnader	3 325	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 555
	Förvaltningsarvode	192 524	194 029
	Administration	18 872	163 725
	Korttidsinventarier	7 320	0
	Konsultarvode	63 006	3 753
	Tidningar facklitteratur	1 003	1 003
	Föreningsavgifter	3 514	3 455
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 430	9 250
		<b>415 056</b>	<b>451 386</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	181 000	181 000
	Sociala kostnader	42 704	42 661
		<b>223 704</b>	<b>223 661</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	1 078 622	1 078 622
	Förbättringar	149 431	149 431
	Markanläggning	54 107	54 107
	Inventarier	11 560	11 560
		<b>1 293 719</b>	<b>1 293 719</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	156 075 294	156 075 294
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>156 075 294</b>	<b>156 075 294</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 210 694	-3 928 535
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 282 159	-1 282 159
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 492 853</b>	<b>-5 210 694</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>149 582 441</b>	<b>150 864 600</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 184 669	43 184 669
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	72 466 000	72 466 000
	Taxeringsvärde mark	29 773 000	29 773 000
		<b>102 239 000</b>	<b>102 239 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	97 000 000	97 000 000
	Lokaler	5 239 000	5 239 000
		<b>102 239 000</b>	<b>102 239 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 800	57 800
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>57 800</b>	<b>57 800</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 643	-24 083
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 560	-11 560
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-47 203</b>	<b>-35 643</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>10 597</b>	<b>22 157</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Kundfordringar	0	23 141
	Skattekonto	481 842	281 587
	Momsavräkning	149 675	203 501
	Klientmedel hos SBC	3 054 797	7 113 855
		<b>3 686 314</b>	<b>7 622 084</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	2 303 299	1 962 039
	Reservering enligt stadgar	654 013	654 013
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 000 000	-312 753
	<b>Vid årets slut</b>	<b>957 312</b>	<b>2 303 299</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	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	0,850 %	15 000 000	15 000 000	2019-09-11
	Nordea	0,910 %	10 000 000	0	2023-01-30
	Nordea	0,750 %	3 000 000	0	2020-04-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>70 000 000</b>	<b>57 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>70 000 000</b>	<b>57 000 000</b>	

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	70 000 000	50 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	115 047	115 047
	Sociala avgifter	36 000	36 147
	Ränta	125 067	96 035
	Avgifter och hyror	551 615	601 891
		<b>827 729</b>	<b>849 120</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ventilationsfläktarna på taken kontrolleras och en ny OVK beställs. Dålig ventilation möjligen beroendes av att kolfilterfläktar felmonterats.

Rockad bland lokalhyresgäster. Mäklarringen tar över hårlinjens lokaler och Grillbaren tar över Mäklarringens.

Radonmätning utförs.

Kommunen har aviserat att vi måste utföra matavfallshantering.



---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDSVALL den 6/2 2019



Uno Gustaf Olof Edman  
*Ledamot*



Lars-Lennart Hallberg  
*Ledamot*



Rolf Staffan Hansson  
*Ledamot*



Georgios Makris  
*Ledamot*



Bror Tommy Sellén  
*Ledamot*

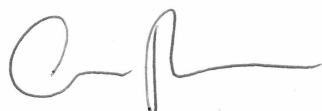


Sara Sofia Katarina Widlund  
*Ledamot*



Patrik Toivo Vuorio  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2018 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 revisionsssed 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 25 mars 2019



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 700 000	4 601 661	4 616 000
Hyror bostäder	1 349 000	1 278 843	1 215 000
Hyror lokaler momspliktiga	720 000	715 052	678 218
Hyror lokaler	31 000	30 688	21 373
Hyror parkering moms	2 500	2 400	2 400
Hyror garage moms	20 000	19 500	26 400
Hyror parkering	111 000	112 701	115 600
Hyror garage	259 000	247 720	262 000
Hyror förråd	13 000	3 260	3 600
Kabel-TV intäkter	19 000	19 694	19 008
Bredbandsintäkter	471 000	470 556	470 556
Parkering	20 000	20 722	20 000
Avgift andrahandsuthyrning	57 000	56 255	35 816
Öresutjämning	0	255	0
Fakturerade kostnader	120 000	314 321	200 000
Försäkringersättning	0	530 333	0
Övriga intäkter	0	526	10 000
	<b>7 892 500</b>	<b>8 424 486</b>	<b>7 695 971</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-218 000	-209 254	-210 000
Fastighetskötsel beställning	-58 000	-56 484	-45 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-280 000	-228 012	-280 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-71 419	-80 000
Städning entreprenad	-168 000	-165 057	0
Städning enligt beställning	-15 000	-15 194	-15 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 079	-1 500
Myndighetstillsyn	0	-14 987	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 145	0
Gård	0	-12 048	0
Serviceavtal	-20 000	-18 488	-19 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-6 547	-20 000
Störningsjour och larm	0	0	-5 000
Brandskydd	0	-219	0
	<b>-831 000</b>	<b>-799 934</b>	<b>-675 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-400 000	0	-400 000
Hyseslägenheter	0	-52 310	0
Brf Lägenheter	0	-52 428	0
Lokaler	0	-5 373	0
Förskola	0	-3 501	0
Tvättstuga	0	-34 093	0
Källare	0	-5 631	0
Entré/trapphus	0	-16 302	0
Lås	0	-50 431	0
VVS	0	-1 304	0
Ventilation	0	-19 287	0
Elinstallationer	0	-3 655	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 495	0
Hiss	0	-952	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-269 275	0
Vattenskada	0	-301 063	0
	<b>-400 000</b>	<b>-822 099</b>	<b>-400 000</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-150 000	0	0
Vind	0	0	-400 000
Lås	0	-116 753	0
Stambyte	0	-18 576 895	0
	<b>-150 000</b>	<b>-18 693 648</b>	<b>-400 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-310 000	-297 286	-260 000
Värme	-1 673 000	-1 672 282	-1 675 000
Vatten	-409 000	-300 243	-435 000
Sophämtning/renhållning	-570 000	-547 547	-505 000
Grovsopor	0	-20 476	0
	<b>-2 962 000</b>	<b>-2 837 833</b>	<b>-2 875 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-168 000	-164 463	-127 000
Kabel-TV	-305 000	-299 485	-309 000
Bredband	-208 000	-285 937	-208 000
	<b>-681 000</b>	<b>-749 885</b>	<b>-644 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-298 000	-294 387	-297 528
	<b>-298 000</b>	<b>-294 387</b>	<b>-297 528</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-493	-2 000
Tele- och datakommunikation	-21 000	-21 012	-28 000
Juridiska åtgärder	0	-20 161	0
Inkassering avgift/hyra	0	-11 439	-5 000
Hysesförluster	0	-3 417	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-34 510	-28 000
Föreningskostnader	-25 000	-25 029	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-3 325	0
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-200 000	-192 524	-193 000
Administration	-50 000	-18 872	-20 000
Korttidsinventarier	0	-7 320	0
Konsultarvode	0	-63 006	0
Tidningar facklitteratur	0	-1 003	0
Föreningsavgifter	-4 000	-3 514	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 430	-9 400
	<b>-334 000</b>	<b>-415 056</b>	<b>-302 400</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-181 000	-181 000	-181 000
Arbetsgivaravgifter	-57 000	-42 704	-57 000
	<b>-238 000</b>	<b>-223 704</b>	<b>-238 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 079 000	-1 078 622	-1 078 600
Förbättringar	-150 000	-149 431	-149 400
Markanläggning	-54 000	-54 107	-54 100
Inventarier	-11 000	-11 560	-11 600
	<b>-1 294 000</b>	<b>-1 293 719</b>	<b>-1 293 700</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-7 188 000</b>	<b>-26 130 266</b>	<b>-7 126 128</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>704 500</b>	<b>-17 705 780</b>	<b>569 843</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	166	0
Låneräntor	-600 000	-549 811	-560 000
Räntekostnader skattekonto	0	-392	0
Övriga räntekostnader	0	-88	0
	<b>-600 000</b>	<b>-550 125</b>	<b>-560 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>104 500</b>	<b>-18 255 905</b>	<b>9 843</b>