allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

2017

Brf Barken

Org nr 716413-1174

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Styrelsen för Brf Barken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-08-16.

Föreningens fastighet, Barken 11-41, bebyggdes 1982 och är belägen i Orsa kommun. På fastigheten finns 31 st lägenheter i två plan så som radhus, med tillhörande garage.

Lägenhetsfördelning:

31 st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 3 255 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 9 044 656 (9 044 656) kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-24 bestått av:

Ordinarie	Ronnie Lovén	Ordf.
	Susanne Kemi	
	Kim Åberg	
	Ann-Cathrin Norrbom	
	Anders Axelsson	*avgått*
Suppleanter	Madeleine Herko	*ersätter Anders Axelsson*
	Lisa Åkerman	
	Bo Hellberg	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Lars Ohlsson
Suppleant	Vakant

Valberedning	Thord Bengtsson	Sammankallande
	Pelle Klockar	

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB t.o.m. 30 juni 2017, därefter av RB Fastighetsägare AB - en del av Riksbyggen.
Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningens styrelse.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fastighetens tekniska status

1993	Takrenovering.
2005	Uppgradering av antennanläggning.
2008	Anslutning till fjärrvärme.
2009	Energideklaration upprättad. Takrenovering norra garagelängan.
2013	Värmeväxlare. Obligatorisk ventilationskontroll.
2015	Plåtarbeten vid tak och mellan hus. Målning av gavelfasader. Underhåll av parkeringsplatser.
2016	Renovering av tvättstugor i samtliga lägenheter. Byggnation och driftsättning av fibernät. Utbyte av samfällighetens armaturer till LED-belysning.
2017	Asfaltering och markisolering utanför garagelängor. Renovering av soprum och införande av källsortering.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 93 235 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 253 750 kronor, vilket har belastat den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Under 2017 har det lagts ny markisolering och asfalt utanför garageportarna. Tillsammans med Orsabostäder AB har en gemensam cykelväg iordningställts under året. Föreningens soprum har renoverats och det har samtidigt installerats ny belysning och kodlås på dörrarna.
Källsorteringsanläggning finns numera i södra soprummet. Dagvattenbrunnar och avlopp utanför husen har spolats.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 40 medlemmar, avgående 3 och tillkommande 5, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 42 vid årets slut.

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Övrigt
Enligt tidigare styrelsebeslut har köpare under 2017 vid varje överlåtelse debiterats en expeditionsavgift på 985 kronor. Enligt nytt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning (tkr)	1 877	1 785	1 730	1 690
Resultat efter finansiella poster(tkr)	310	-867	397	397
Soliditet (%)	23,4	20,6	28,1	23,9
Kassalikviditet (%)	160,0	76,9	262,8	273,7
Reservering yttre reparationsfond(tkr)	200	200	200	200
Saldo yttre reparationsfond(tkr)	623	1 691	1 491	1 101
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	446	446	423	411
Lån kr/kvm per balansdag	2 427	2 520	2 337	2 522

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

allabrf.se

Förändring eget kapital

	Medlems-insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	672 200	1 690 702	701 479	-866 922	2 197 459
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		200 000	-200 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 267 532	1 267 532		
Balanseras i ny räkning			-866 922	866 922	
Årets resultat				310 256	310 256
Belopp vid årets utgång	**672 200**	**623 170**	**902 090**	**310 256**	**2 507 716**

Resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	902 090
årets vinst	310 256
	1 212 346

disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	200 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-253 750
i ny räkning överföres	1 266 096
	1 212 346

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 877 266	1 784 833
Övriga rörelseintäkter		53 378	8 566
Summa rörelseintäkter		**1 930 644**	**1 793 399**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 118 304	-2 135 776
Övriga externa kostnader	5	-61 422	-61 058
Personalkostnader	6	-31 389	-35 856
Avskrivningar av immateriella tillgångar		-41 459	-41 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 291	-122 291
Summa rörelsekostnader		**-1 374 865**	**-2 396 440**
Rörelseresultat		**555 779**	**-603 041**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	15 934
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 525	-279 815
Summa finansiella poster		**-245 523**	**-263 881**
Resultat efter finansiella poster		**310 256**	**-866 922**
Resultat före skatt		**310 256**	**-866 922**
Årets resultat		**310 256**	**-866 922**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	7	331 669	373 128
Summa immateriella anläggningstillgångar		**331 669**	**373 128**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	9 739 486	9 861 777
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 739 486**	**9 861 777**
Summa anläggningstillgångar		**10 071 155**	**10 234 905**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		6 938	4 626
Övriga fordringar	9	574 164	400 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	41 172	46 000
Summa kortfristiga fordringar		**622 274**	**451 506**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 795	4 795
Summa kassa och bank		**4 795**	**4 795**
Summa omsättningstillgångar		**627 069**	**456 301**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 698 224**	**10 691 206**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		672 200	672 200
Yttre reparationsfond		623 170	1 690 702
Summa bundet eget kapital		**1 295 370**	**2 362 902**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		902 090	701 479
Årets resultat		310 256	-866 922
Summa fritt eget kapital		**1 212 346**	**-165 443**
Summa eget kapital		**2 507 716**	**2 197 459**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	7 798 505	7 900 185
Summa långfristiga skulder		**7 798 505**	**7 900 185**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	101 680	301 680
Leverantörsskulder		62 311	67 952
Skatteskulder		8 231	8 328
Övriga skulder	13	13 545	15 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	206 236	200 390
Summa kortfristiga skulder		**392 003**	**593 562**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 698 224**	**10 691 206**

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Immateriella anläggningstillgångar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 450 800	1 413 600
Rabatter	0	-500
Vatten	170 825	146 336
Uppvärmning	255 641	225 397
Vidarefakturering	49 438	4 626
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 940	3 940
	1 930 644	**1 793 399**

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	93 235	75 016
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	253 750	1 761 643
Underhåll av markytor för vidaredebitering	42 500	0
Avgår aktiverade underhållskostnader	0	-414 587
	389 485	**1 422 072**

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Yttre skötsel	46 214	55 953
Fastighetsel	10 022	9 368
Uppvärmning	257 617	247 520
Vatten	153 765	149 893
Sophämtning	51 315	40 051
Källsortering	1 599	0
Fastighetsförsäkring	66 392	70 707
Kabel-TV / Internet	41 560	39 877
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	100 335	100 335
	728 819	**713 704**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	14 036	11 699
Revisionsarvode	1 000	1 000
Förvaltningsarvode	44 364	42 864
Övriga externa tjänster	0	4 950
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 022	545
	61 422	**61 058**

allabrf.se

Not 6 Personalkostnader

	2017	**2016**
Styrelsearvoden	25 920	29 620
Lagstadgade sociala avgifter	5 469	6 236
	31 389	**35 856**

Not 7 Immateriella anläggningstillgångar

	2017-12-31	**2016-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	414 587	0
Nyanskaffning fibernät	0	414 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**414 587**	**414 587**
Ingående avskrivningar	-41 459	0
Årets avskrivningar	-41 459	-41 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-82 918**	**-41 459**
Utgående redovisat värde	**331 669**	**373 128**

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	**2016-12-31**
Ingående anskaffningsvärden byggnad	11 507 473	11 507 473
Ingående anskaffningsvärde mark	1 790 605	1 790 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 298 078**	**13 298 078**
Ingående avskrivningar	-3 436 301	-3 314 010
Årets avskrivningar	-122 291	-122 291
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 558 592**	**-3 436 301**
Utgående redovisat värde	**9 739 486**	**9 861 777**
Taxeringsvärden byggnader	10 571 000	10 571 000
Taxeringsvärden mark	2 807 000	2 807 000
	13 378 000	**13 378 000**

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	**2016-12-31**
Avräkning skattekonto	5 017	5 015
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	569 147	395 865
	574 164	**400 880**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 782	35 610
Förutbetald digital-TV	10 390	10 390
	41 172	**46 000**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek AB	2,40	2021-06-01	2 437 065	2 487 313
Stadshypotek AB	3,76	2024-10-30	2 481 692	2 507 276
Stadshypotek AB	2,36	2022-10-30	2 481 428	2 507 276
Stadshypotek AB	1,85	rörlig ränta	500 000	700 000
			7 900 185	**8 201 865**
Kortfristig del av långfristig skuld			-101 680	-301 680

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 391 785 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 763 500	10 763 500
	10 763 500	**10 763 500**

Not 13 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Källskatter	8 076	8 976
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	5 469	6 236
	13 545	**15 212**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	23 190	32 092
Förskottsbetalda hyror och avgifter	128 900	141 364
Upplupna driftskostnader	24 334	0
Upplupna uppvärmningskostnader	29 811	26 934
	206 235	**200 390**

Orsa den

Ronnie Lovén

Susanne Kemi

Kim Åberg

Ann-Cathrin Norrbom

Madeleine Herko

Min revisionsberättelse har lämnats .

Lars Ohlsson
Revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till stämman i

Brf Barken, org nr 716413-1174

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2017.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva styrelsens tillämpning av redovisningsprinciperna samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen handlat i strid mot stadgar eller bokföringslag. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag tillstyrker

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag.

Styrelsen har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen varför jag tillstyrker

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Orsa den 28 mars 2018

Lars Ohlsson