

Årsredovisning
för
BRF Barkspaden 2 i Stureby

716445-0574

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Barkspaden 2 i Stureby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordförande och styrelseledamot	2018-12-31
Styrelseledamot	Patricia Gil Vilhena
Styrelseledamot	Johan Tokarskij
Styrelseledamot	Eva-Lena Ring
Styrelsesuppleant	Pontus Warneby
	Felix Blom
Revisor	Ernst & Young AB med huvudrevisor Monika Häggblad

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 december 2018. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

Upplåtelser och överlåtelse

Av föreningens 9 medlemslägenheter har 2 överlåtits under året. Föreningen upplåter 3 lokaler med hyresrätt.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året. Under året har ersättning utgått med 2 517 kr till Styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Modern Ekonomi. Föreningen ansvarar själva för den tekniska förvaltningen.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 11 288 000 kr varav 3 810 000 kr avser mark och 7 478 000 kr avser byggnad.

UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för föreningens fastigheter. Avsättning görs till föreningens yttre fond till 0,3 % av taxeringsvärdet. F n innebär det en avsättning om 33 864 kr per år.

Redovisning av utförda underhållsarbeten:

Huset totalrenoverades med bl a	Stambyte	Fönsterrenovering	1995
	Elrenovering	Fasadrenovering	1995
Installation av bergvärme			2009
Energibesiktning			2009
Brandöversyn			2009
Installation av bergvärme			2009
Omdragning av alla rör i källaren			2010
Pump för att öka vattentrycket			2011
Renovera yttre trappor			2011
Radonkontroll			2011
OVK, obligatorisk ventilationskontroll			2012
Byte av fettavskiljare (återdebiterat hyresgäster)			2012
Renovering av hyreslokal i källare, efter vattenskada			2013
Renovering av hyreslokal i källare, efter vattenskada			2014-2015
Dränering			2014
Återställning av grusväg och gräsmatta efter dränering			2015
Installation av backventil, rensrör och råttstopp på utgående avloppsledning.			2016
Översyn av maskiner i tvättstuga			2017
Installation av fiber internet			2018

Kommande åtgärder:

Översyn av tak			2019
Brandskyddskontroll av lokalerna			2019
Obligatorisk ventilationskontroll och åtgärder			2019
Energideklaration			2019-2020
Målning av takplåt och byte trasiga takpannor			2020
Översyn och eventuell renovering av carport samt entrétag			2020
Radonkontroll			2021
Målning av fönsterplåt på utsidan			2021
Målning och renovering av trapphus			2025
Renovering av fasad			2030

Inkomstskatt

Från och med år 2007 är schablonbeskattningen slopad men finansiella intäkter ska även fortsättningsvis tas upp till beskattning. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med f n 22%. Föreningens taxerade underskott uppgår till 1 126 855 kr före 2019 års taxering.

FÖRENINGEN BESTÅR AV:

Yta kvm	
9 lägenheter	489,6
4 lokaler	371,8
9 bilplatser	-
<hr/>	
	992,4

NYCKELTAL

		2018	2017	2016
Årsavgifter för bostäder	kr/kvm	551	551	551
Hysesintäkter lokaler	kr/kvm	1039	987	956
Lån, skuldsättning	kr/kvm	7080	7140	7201
Genomsnittsränta	%	1,6	1,4	1,5
Soliditet	%	20	18	16
Likviditet	%	419	401	372
Räntor	kr/kvm	112	102	116
Vattenkostnad	kr/kvm	40	26	24
Reparationer	kr/kvm	1	9	191
Sophantering	kr/kvm	13	26	16
El	kr/kvm	124	104	95
Fiberinstallation lägenheter	kr/kvm	102	0	0
Djupborrning, avskrivning	kr/kvm	64	64	64
Avsättning yttre fond	kr	33864	33864	33864

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	776	767	753	758
Resultat efter finansiella poster	127	199	357	-431
Soliditet (%)	20	18	17	13

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Uppl.avg, fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 660 000	60 000	630 924	-879 765	198 678	1 669 837
Disposition av föregående års resultat:			33 864	164 814	-198 678	0
Årets resultat					127 220	127 220
Belopp vid årets utgång	1 660 000	60 000	664 788	-714 951	127 220	1 797 057

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-714 951
årets vinst	127 220
	-587 731

behandlas så att	
från reservfond upplöses	-60 000
avsättes till fond för yttre underhåll	33 864
i ny räkning överföres	-561 595
	-587 731

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	775 724	767 382
Övriga rörelseintäkter	3	0	64 154
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		775 724	831 536
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-301 125	-256 002
Övriga externa kostnader	5	-58 397	-87 431
Personalkostnader	6	-3 309	-11 858
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-175 726	-175 728
Summa rörelsekostnader		-538 557	-531 019
Rörelseresultat		237 167	300 517
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 947	-101 839
Summa finansiella poster		-109 947	-101 839
Resultat efter finansiella poster		127 220	198 678
Resultat före skatt		127 220	198 678
Årets resultat		127 220	198 678

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 303 888	7 415 693
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	63 921
Summa materiella anläggningstillgångar		7 303 888	7 479 614
Summa anläggningstillgångar		7 303 888	7 479 614
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		239 022	138 302
Övriga fordringar		6 940	11 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 304	25 540
Summa kortfristiga fordringar		272 266	175 780
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 611 661	1 451 542
Summa kassa och bank		1 611 661	1 451 542
Summa omsättningstillgångar		1 883 927	1 627 322
SUMMA TILLGÅNGAR		9 187 815	9 106 936

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 660 000	1 660 000
Reservfond	60 000	60 000
Upplåtelseavgifter	148 921	148 921
Fond för yttre underhåll	515 867	482 003
Summa bundet eget kapital	2 384 788	2 350 924

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-714 951	-879 765
Årets resultat	127 220	198 678
Summa fritt eget kapital	-587 731	-681 087
Summa eget kapital	1 797 057	1 669 837

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	6 936 351	7 026 651
Summa långfristiga skulder	6 936 351	7 026 651

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	90 300	60 040
Leverantörsskulder	17 563	22 871
Övriga skulder	86 469	90 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 075	236 984
Summa kortfristiga skulder	454 407	410 448

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 187 815

9 106 936

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Procent/år

Byggnader	1,5
Carport	1,5
Djupborrning	10
Inventarier	10

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	7 253 000	7 253 000
	7 253 000	7 253 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	269 832	269 832
Hysesintäkter lokaler, momspl.in	363 292	359 880
Årsavg. carport	86 400	86 400
Fastighetsskatt, momspliktig	20 316	20 316
Hysesintäkter lokaler, momsfria	22 688	7 000
Intäkter fiber/internet	8 928	0
Övrigt	4 268	23 953
	775 724	767 381

Paul
al
Qu

Not 3 Övriga rörelseintäkter fördelning

	2018	2017
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	64 154
	0	64 154

Not 4 Drift och underhåll

	2018	2017
Rep och underhåll byggnader	0	28 563
Elavgifter	123 182	103 286
Vatten och avlopp	39 335	25 505
Sophämtning	12 561	25 663
Fastighetsförsäkring	31 107	30 113
Fiber/internet	50 182	0
Fastighetsskatt	43 916	42 872
	300 283	256 002

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Redovisningstjänster	51 065	75 318
Konsultarvoden / revisor		5 000
Bankkostnader	1 500	1 500
Föreningsavgifter	4 632	4 555
Övriga externa kostnader	1 200	1 058
	58 397	87 431

Not 6 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda		0

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Följande ersättningar har utgått:

Styrelsearvoden	2517
Sociala kostnader	792

Paw
Ek
De

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 466 526	8 466 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 466 526	8 466 526
Ingående avskrivningar	-1 050 833	-939 027
Årets avskrivningar	-111 805	-111 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 162 638	-1 050 833
Utgående redovisat värde	7 303 888	7 415 693

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

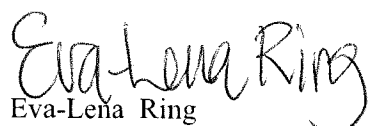
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	752 231	752 231
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	752 231	752 231
Ingående avskrivningar	-688 310	-624 388
Årets avskrivningar	-63 921	-63 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-752 231	-688 310
Utgående redovisat värde	0	63 921

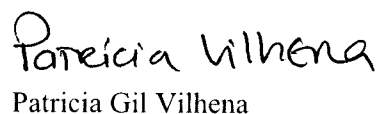
Not 9 Långfristiga skulder

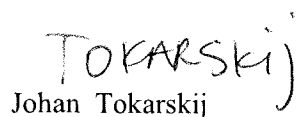
	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder som förfaller senare än om fem år	6 575 151	6 786 491
	6 575 151	6 786 491

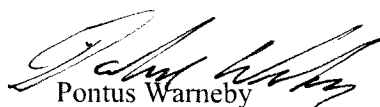
Pa
E
~~S~~

Stureby den 18 OKTOBER 2019


Eva-Lena Ring


Patricia Gil Vilhena


Johan Tokarskij


Pontus Warneby

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 oktober 2019

Erns & Young AB


Monika Häggblad
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Barkspaden 2 i Stureby, org.nr 716445-0574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Barkspaden 2 i Stureby för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisning för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Barkspaden 2 i Stureby för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorans ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomiska föreningar, varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Örnsköldsvik den 22 oktober 2019

Ernst & Young AB

Monika Häggblad
Auktoriserad revisor