

# Årsredovisning

för

## Brf BoKlok Brunnby Park

769612-4788

Räkenskapsåret

2017

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11



Styrelsen för Brf BoKlok Brunnby Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-28 och föreningen förvärvade fastigheten 2006. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-17 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-01-05.

Fastigheten uppfördes år 2005-2006 och består av 7 flerbostadshus. Fastighetsbeteckningen är Brunnby 1:1271 och ligger i Upplands Väsby Kommun, adress Södra årvägen.

Föreningens värdeår är 2006.

Fastighetens totalyta är 2 639 kvm, varav 2 639 kvm utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

14 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

Alla lägenheter är upprättade med bostadsrätt.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropas Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig till 2027.

Underhållsplanen uppdaterades 2016. Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll följer underhållsplanen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

<b>Tidigare års genomförda åtgärder</b>	<b>År</b>
Avloppsrensning	2016
Injustering av värme	2016
OKV-injustering	2016
Uppfräschning lekplats	2017

**Förvaltning:**

Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Snöskottningsavtal	MB Hantverkstjänst AB
Takskottning	MB Hantverkstjänst AB
Snöskottning av innergårdar	55+

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Byte av ekonomisk förvaltare, från SCB till Princip Redovisning AB.

2 års besiktning av måleriarbetet av fasaden och förråd genomfördes i augusti 2016. Några punkter skulle entreprenören åtgärda vilket utförts under 2017.

Två städdagar har vi haft under året. En på våren och en på hösten.

Träd och buskar i föreningen har beskurits under året.

Nytt staket har byggts utanför G-huset för att inhägna området ytterligare.

MB Hantverkstjänst har anlåtats under året för diverse jobb, bland annat snöskottning och reparationsarbeten.

Flertalet av balkongerna har reparerats då plankorna ruttnat.

Samtliga elstolpar i området har setts över av Helges El och ska nu fungera.

QSEC har sett över värmen i samtliga lägenheter efter problem med temperaturen hos de boende.

En lista har upprättats med godkännande om att skicka mail till samtliga i föreningen.

Vi har, med hjälp av en extrastämma uppdaterat våra stadgar så att de går i linje med de nya regleringar som införts.

Markarbete har utförts vid parkeringen vid hus C och G samt vid C-huset har det utförts en dränering av brunnen.

Vi gjorde en insats på lekparken i området men då denna inte blev helt enligt önskemål så kommer vi återuppta det projektet under 2018.

Ett till gupp (farthinder) har köpts in för att ytterligare sänka hastigheten i området.

## Medlemsinformation

Medlemsantalet var vid årets början 52st och vid årets slut 52st. Under året har föreningen hälsat 7 nya medlemmar välkomna.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-06-15 haft följande sammansättning:

### Styrelsen

Caroline Thidell	Ledamot (ordf)
Martin Ekström	Ledamot (avgick augusti 2017)
Jan Eriksson	Ledamot
Josephine Brottman	Ledamot
Lise-Lotte Karlsson	Ledamot

Vanja Schönqvist	Suppleant
Eva Lindqvist	Suppleant

Fredrik Dellström	Revisor
Stromson Revisionsbyrå.	

Valberedningen cirkulerar enligt ett löpande schema.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande prisbasbelopp.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	2 315	2 321	1 996	2 182
Resultat efter finansiella poster	162	-362	296	-784
Soliditet (%)	46,5	46,7	46,6	46,0

## Förändring av eget kapital


	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 000 000	818 994	517 963	-362 028	23 974 929
Disposition av föregående års resultat:		-204 205	-157 823	362 028	0
				161 609	161 609
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 000 000</b>	<b>614 789</b>	<b>360 140</b>	<b>161 609</b>	<b>24 136 538</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	360 140
årets vinst	161 609
	<b>521 749</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	230 000
i ny räkning överföres	291 749
	<b>521 749</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 314 942	2 321 316
Övriga rörelseintäkter		10 200	11 320
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 325 142</b>	<b>2 332 636</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 137 039	-1 557 715
Övriga förvaltningskostnader	4	-215 622	-276 553
Personalkostnader		-43 609	-67 271
Avskrivningar	5	-454 257	-461 127
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 850 527</b>	<b>-2 362 666</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>474 615</b>	<b>-30 030</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 228	2 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-315 234	-334 778
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-313 006</b>	<b>-331 998</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>161 609</b>	<b>-362 028</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>161 609</b>	<b>-362 028</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>161 609</b>	<b>-362 028</b>

*AS*

## Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

50 045 943

50 500 200

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**50 045 943**

**50 500 200**

**Summa anläggningstillgångar**

**50 045 943**

**50 500 200**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar

407 485

5 381

Övriga fordringar

26 285

124 899

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 250

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**445 020**

**130 280**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 440 962

759 975

**Summa kassa och bank**

**1 440 962**

**759 975**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 885 982**

**890 255**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**51 931 925**

**51 390 455**



**Balansräkning** Not 2017-12-31 2016-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	23 000 000	23 000 000
Fond för yttre underhåll	614 789	818 994
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 614 789</b>	<b>23 818 994</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	360 140	517 963
Årets resultat	161 609	-362 028
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>521 749</b>	<b>155 935</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 136 538</b>	<b>23 974 929</b>

**Långfristiga skulder** 7

Övriga skulder till kreditinstitut	26 458 225	26 803 290
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>26 458 225</b>	<b>26 803 290</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	200 000	200 000
Leverantörsskulder	438 100	58 439
Skatteskulder	81 956	52 164
Övriga skulder	0	13 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	617 106	288 633
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 337 162</b>	<b>612 236</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 51 931 925 51 390 455



## 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:	% per år	Antal år
Byggnad	1,00	100
Inventarier	20,00	5

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	2 152 280	2 152 226
Hysesintäkter P-plats	17 420	28 670
Debiterad el för motorvärmare	10 985	0
Kabel-tv	126 000	126 000
Övriga intäkter	18 457	25 740
	<b>2 325 142</b>	<b>2 332 636</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	5 471	5 820
Trädgårdsskötsel	82 639	45 432
Snöröjning/sandning	23 017	21 522
Yttre skötsel markarbete	118 869	54 961
Reparation och underhåll	68 576	30 503
El	53 177	48 008
Energieffektivisering QSEC	23 250	0
Fjärrvärme	392 508	209 250
Vatten	112 509	92 429
Renhållning	27 340	43 050
Fastighetsförsäkringar	46 458	58 400
Internet och Kabel-Tv	114 512	195 094
Fastighetsavgift	55 230	26 628
OVK	0	144 625
VVS	0	203 225
Värmeanläggning undercentral	0	214 191
Övriga driftskostnader	13 483	164 577
	<b>1 137 039</b>	<b>1 557 715</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Arvode ekonomisk förvaltning enligt avtal	42 188	73 987
Arvode utöver avtal	7 171	29 371
Arvode ekonomisk förvaltning SBC	24 647	0
Revision	18 125	0
Medlems- och styrelsemöten	12 915	13 496
Telekommunikation	38 183	0
Reparation av installationer	27 694	0
Konsultarvoden	0	115 520
Övriga förvaltningskostnader	44 699	44 179
	<b>215 622</b>	<b>276 553</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	53 150 000	53 150 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 150 000</b>	<b>53 150 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 649 800	-2 196 800
Årets avskrivningar	-454 257	-453 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 104 057</b>	<b>-2 649 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 045 943</b>	<b>50 500 200</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
	<b>32 400 000</b>	<b>32 400 000</b>

### Not 6 Räntekostnader

	2017	2016
Räntekostnader för långfristiga skulder	314 891	334 509
Kostnadsräntor för skatter och avgifter	343	269
	<b>315 234</b>	<b>334 778</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek 1,30% villkorändring 2019-04-30	7 400 000	7 400 000
Stadshypotek 1,46% villkosändring 2018-04-03	5 138 225	5 483 290
Stadshypotek 0,97% villkorsändring 2018-09-30	7 440 000	7 440 000
Stadshypotek 1,25% villkorsändring 2019-12-01	6 680 000	6 680 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-200 000	-200 000
	<b>26 458 225</b>	<b>26 803 290</b>

### Not för ställda säkerheter K2

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	30 220 000	30 220 000
	<b>30 220 000</b>	<b>30 220 000</b>

*Handwritten signature*

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Upplands Väsby 18 maj 2018



Caroline Tidell  
Ledamot



Josephine Brottman  
Ledamot



Liselotte Karlsson  
Ledamot



Jan Eriksson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 21/5 2018



Fredrik Dellström  
Auktoriserad revisor  
Stromson Revisionsbyrå KB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf. BoKlok Brunnby Park  
Org.nr. 769612-4788

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. BoKlok Brunnby Park för år 2017. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

#### *Övriga upplysningar*


Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 maj 2017 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. 

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Strousson

## 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. BoKlok Brunnby Park för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Strousson

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21/5 2018



Fredrik Dellström  
Auktoriserad revisor