

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BARKARBY ÄNG**

Org. nr. 769626-1655

**ÅR 2015**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2015-01-01 - 2015-12-31.**

---

## **Innehåll**

- förvaltningsberättelse
  - resultaträkningar
  - balansräkningar
  - ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
  - tilläggsupplysningar
  - underskrifter
- 
-

## 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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2013-04-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2013-04-04 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Barkarby 2:8 i Järfälla  
Adress: Löjtnantsgränd 42, 177 43 Järfälla

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2015

**Ordinarie:**

Anders Berg	Ordförande
Christer Leuf	Ledamot
Fanny Alvin	Ledamot
Maria André	Ledamot
Manuel Mäkinen	Ledamot

**Suppleanter:**

Niklas Ericsson
Robert Gustafsson
Tatiana Lantfjord
Mauritz Ringvall

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2015

**Ordinarie:**

Manuel Mäkinen	Ordförande
Mauritz Ringvall	Ledamot
Robert Green	Ledamot
Christer Hörlin	Ledamot
Josef Blazenin	Ledamot

**Suppleanter:**

Tatiana Lantfjord
Andreas Eliasson
Tomas Bergman
Tobias Blomberg

Josef Blazenin avgick ur styrelsen 4 juni 2015.  
Tatiana Lantfjord avgick 19 oktober 2015 ur styrelsen.

**Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

**Revisorer**

**Ordinarie:**

Bo Eric Svensson	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

**Valberedning**

Caroline Lindhe  
Frida Cakar

**Bostadsrättsföreningen Barkarby äng**  
**769626-1655**

Ordinarie föreningsstämman hölls den 5 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret. Utöver protokollförda möten har ett antal arbetslagsmöten förts i syfte att bereda frågor till protokollförda möten.

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Barkarby 2:8 i Järfälla

Nybyggnadsår och värdeår är 2014.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	69 696 000	31 248 000
Varav byggnader:	38 772 000	
Varav mark:	30 924 000	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns 36 stycken radhus, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 536 kvm. Föreningen innehar även 41 stycken parkeringsplatser, varav 5 stycken är gästparkeringar.

**Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningens medlemmar har skött viss skötsel.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

**Avtal med leverantörer**

Snöröjning	Snöjouren & Takskottarna
Parkeringsbevakning	Apcoa parking Sverige AB
El	E-on
Värme	Järfälla kommun
Vatten	Järfälla kommun
Sophämtning	Ragnsells
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomiska ställning är god. Kassaflödet är mycket positivt och medger att föreningen kan vara aggressiva i sin amortering i nuvarande ränteläge. Föreningen har en stabil bas av intäkter och en god kontroll på kostnader. Omläggning av avskrivningsmetod från progressiv till linjär har haft inverkan på årets resultat men mildrats av föreningens gynnsamma ränteposition.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). Reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. Avskrivningskostnaden motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

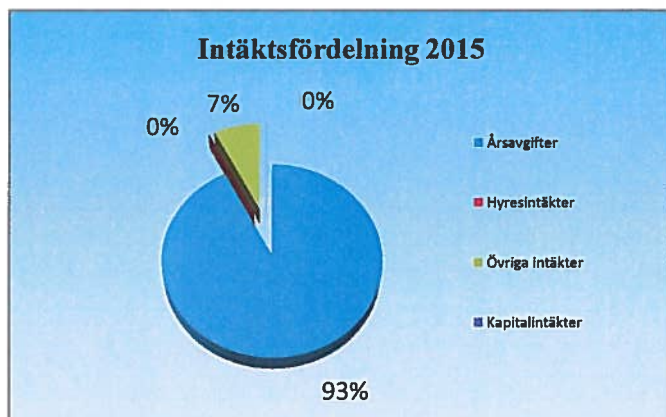
*Rörelsekostnader* - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

*Kapitalkostnader* - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

*Slitagekostnader* - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

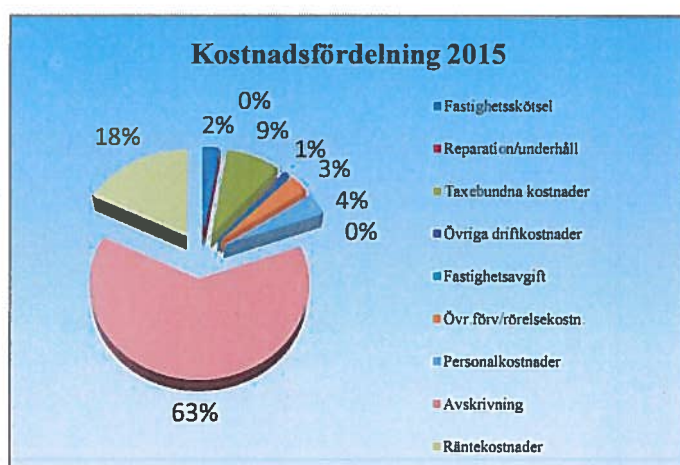
<b>Utfall</b>	<b>2015</b>
Intäkter	2 007 484
Rörelsekostnader (exkl årets underhållskostnader)	-456 607
Kapitalkostnader	-517 727
Slitagekostnader	-113 400
	<b>919 750</b>

*P*



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 858
Hysesintäkter	0
Övriga intäkter	150
Kapitalintäkter	0
<b>Summa</b>	<b>2 007</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	60
Reparation/underhåll	0
Taxebundna kostnader	204
Övriga driftkostnader	20
Fastighetsavgift	0
Övr.förv/rörelsekostn.	79
Personalkostnader	93
Avskrivning	1 488
Räntekostnader	417
<b>Summa</b>	<b>2 361</b>



### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens lån omförhandlades och bands på flertalet löptider för att säkra en för föreningen gynnsam räntenivå under kommande 5år.

Föreningen har ändrat avskrivningsplan för byggnader från progressiv till linjär i linje med gällande regelverk.

Styrelsen bedömde att föreningens ekonomi tillät en amortering mot slutet av verksamhetsåret om 1 300 tsek. Beslut fattades om amorteringsplan för 2016 och framåt, baserat på kassaflöde per kvartal.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 25 kr/kvm (=113 tkr totalt).

### Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 69. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

## Flerårsöversikt

---

<b>Nyckeltal</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning, tkr	1 858
Resultat efter fin. poster, tkr	-353
Balansomslutning, tkr	148 668
Soliditet, %	74%
Kassalikviditet, %	89%
Snittränta, %	1,10%
Årsavgift, kr/kvm boyta	410
Lån, kr/kvm boyta	8 179
Ränta, kr/kvm boyta	92
El, kr/kvm	2
Vatten, kr/kvm	28

## Resultatdisposition

---

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

balanserad vinst	50 000
årets förlust	-353 486
	<b>-303 486</b>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	113 400
i ny räkning överföres	-416 886
	<b>-303 486</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 857 600	0
Övriga rörelseintäkter	2	149 775	0
<b>Summa rörelseintäkter mm</b>		<b>2 007 375</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-283 731	0
Övriga externa kostnader	4	-79 398	0
Personalkostnader	5	-93 478	0
Avskrivningar		-1 487 700	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 944 307</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>63 068</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109	50 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 663	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-353 486</b>	<b>50 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-353 486</b>	<b>50 000</b>

β

## BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

147 282 300

148 770 000

**147 282 300**

**148 770 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**147 282 300**

**148 770 000**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

0

42 319

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

35 436

57 681

**35 436**

**100 000**

##### Kassa och bank

Kassa och bank

8

1 350 431

145 110

**1 350 431**

**145 110**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 385 867**

**245 110**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**148 668 167**

**149 015 110**

*RB*



## BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

9

#### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

104 400 000

104 400 000

Upplåtelseavgifter

5 920 000

5 920 000

**Summa bundet eget kapital**

**110 320 000**

**110 320 000**

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

50 000

0

Årets resultat

-353 486

50 000

**Summa fritt eget kapital**

**-303 486**

**50 000**

**Summa eget kapital**

**110 016 514**

**110 370 000**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

37 098 936

38 500 000

**Summa långfristiga skulder**

**37 098 936**

**38 500 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 339 135

0

Skatteskulder

7

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

213 575

145 110

**Summa kortfristiga skulder**

**1 552 717**

**145 110**

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

**148 668 167**

**149 015 110**

#### Ställda säkerheter

#### För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

38 500 000

38 500 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

β

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

#### Avskrivningar 2015

Byggnader	1,0%
-----------	------

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:  
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:  
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

---

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 857 600	0
		<b>1 857 600</b>	<b>0</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Förbrukningsavgifter	116 209	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	10 233	0
	Övriga intäkter	23 333	0
		<b>149 775</b>	<b>0</b>
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Markskötsel	7 375	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	52 438	0
		<b>59 813</b>	<b>0</b>
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	10 947	0
	Vatten	129 266	0
	Sophämtning	63 300	0
		<b>203 513</b>	<b>0</b>
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	20 405	0
		<b>20 405</b>	<b>0</b>
	<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>283 731</b>	<b>0</b>

β

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Förbrukningsinventarier	13 202	0
Revisionsarvode	25 000	0
Arvode ekonomisk förvaltning	9 374	0
Övriga externa tjänster	17 640	0
Övriga omkostnader	14 183	0
	<b>79 398</b>	<b>0</b>

<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Bo Eric Svensson</i>		
Revisionsuppdrag	25 000	0
	<b>25 000</b>	<b>0</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

<b>Not 5 Personalkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden till styrelsen	71 130	0
Arbetsgivaravgifter	22 348	0
	<b>93 478</b>	<b>0</b>

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	148 770 000	0
Årets anskaffningsvärde	0	148 770 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>148 770 000</b>	<b>148 770 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-1 487 700	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 487 700</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>147 282 300</b>	<b>148 770 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 772 000	0
Taxeringsvärden mark	30 924 000	0
	<b>69 696 000</b>	<b>31 248 000</b>

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Försäkring	10 203	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	3 125	0
	Upplupen intäkt	22 108	0
	Förutbetalda räntor	0	54 109
	Övrigt	0	3 572
		<b>35 436</b>	<b>57 681</b>

<b>Not 8</b>	<b>Likvida medel</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
--------------	----------------------	-------------	-------------

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster	-353 486	50 000
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	1 487 700	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 134 214</b>	<b>50 000</b>

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Förändring av kortfristiga fordringar	64 564	-100 000
Förändring av kortfristiga skulder	1 407 607	145 110
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 606 385</b>	<b>95 110</b>

**Investeringsverksamheten**

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-148 770 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-148 770 000</b>

**Finansieringsverksamheten**

Amorteringar	-1 401 064	0
Ny upptagning av lån	0	38 500 000
Insatser	0	110 320 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 401 064</b>	<b>148 820 000</b>

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 205 321</b>	<b>145 110</b>
-------------------------	------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	145 110	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 350 431</b>	<b>145 110</b>

**Not 9 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets förändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Medlemsinsatser	104 400 000	0	104 400 000
Upplåtelseavgifter	5 920 000	0	5 920 000
Balanserat resultat	0	50 000	50 000
Resultat föregående år	50 000	-50 000	0
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>-353 486</b>	<b>-353 486</b>


**Bostadsrättsföreningen Barkarby äng**  
**769626-1655**

<b>Not 10 Skulder till kreditinstitut</b>			<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Villkorsändring</b>		
SBAB	0,59%	2016-04-28	2 550 000	0
SBAB	0,77%	2017-03-20	9 625 000	0
SBAB	1,07%	2019-03-20	9 625 000	0
SBAB	1,23%	2020-03-20	15 298 936	0
Swedbank	1,81%	Rörlig ränta	0	38 500 000
			<b>37 098 936</b>	<b>38 500 000</b>

Årets amortering uppgår till ca 1 401 tkr.

<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Förskott avgifter & hyror	140 094	145 110
Styrelsearvode	44 500	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	13 981	0
Revisionsarvode	15 000	0
	<b>213 575</b>	<b>145 110</b>

Stockholm den 25/4 2016



Manuel Mäkinen  
Ordförande



Mauritz Ringvall  
Ledamot



Robert Green  
Ledamot



Christer Hörlin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

29/4 2016



Bo Eric Svensson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Barkarby Äng  
Org.nr 769626-1655

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Barkarby Äng för räkenskapsåret 2015.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

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 2015 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Barkarby Äng för räkenskapsåret 2015.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

**Uttalanden**

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

Sundbyberg den 29 april 2016



Bo Svensson  
Revisor