



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Brunnsparken

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brunnsparken

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 2009 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Robert Berg	Ledamot	
Emma Grahn Falk	Ledamot	Avgår p.g.a. flytt 31/1-19
Frida Lusth	Ledamot	Från 1/2-19
Susanne Pettersson	Ledamot	
Gunilla Sköld	Ledamot	
Per Vigholm	Ledamot	

Karolina Williamsson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Emma Grahn Falk, Gunilla Sköld, Robert Berg och Susanne Pettersson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulrika Klacksell

Ordinarie Extern

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Valberedning

Fredrik Bengtsson
Roger Widoff

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-08-29 med anledning av godkännande av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HÄLLBY 4:105	1967	Eskilstuna
HÄLLBY 12:2	1966	Eskilstuna
HÄLLBY 12:4	1966	Eskilstuna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1966 och består av 70 småhus.

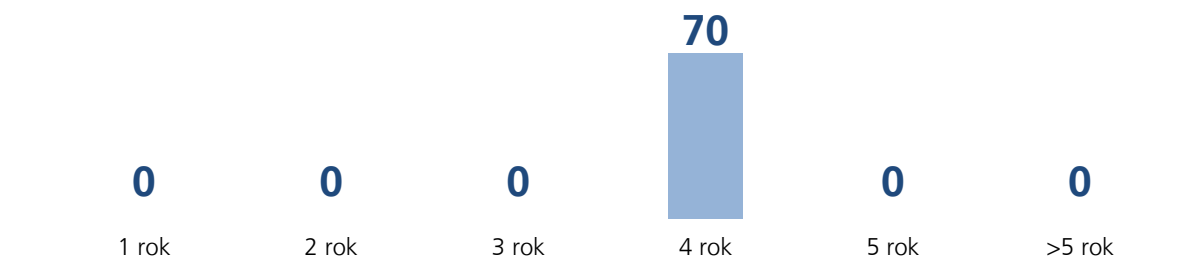
Fastigheternas värdeår är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 140 m², varav 7 140 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Pool

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av poolpump	2018	Ny poolpump
Asfaltering av Albanov./Brunnsallén	2018	Ny asfalt
Entrétag	2017	10st åtgärdade inför vintern
Garagetak	2017	Takpapp istället för plåt
Pumphus(pool)	2017	Målning av pumphuset
Fiberinstallation	2017	Indragning av fiber till 62 hushåll
Täckplåt	2017	Inköp av ny täckplåt till poolen
Förrådskak 10/12 o 5/7	2016	Takpapp istället för plåt.
Entrétag	2015	27st åtgärdade inför vintern
Sommarvatten	2015	Borring av ny brunn
Omläggning av tak	2011 - 2013	Ny takbeklädnad
Montering av snörasskydd	2011	Mot innergård på alla bostadsfastigheter.
Byte av fasadpanel	2010 - 2011	4 längor 2010, 4 längor 2011
Poolrenovering	2009	Byte av poolduk och munstycken mm.
Ommålning	2009	Garage och fristående förråd
Fönster och dörrbyte	2006 - 2007	
Byte av hängrännor	2002	
Byte av garagepanel	2000	
Byte av fasadpanel	2000 - 2001	
Byte av förrådspanel	2000 - 2001	
Omläggning av tak	1989 - 1990	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av sandfilter	2019	Poolen
Garagedörrar	2019	ca 10st
Radonsanering	2019	Oviss åtgärd
Nybyggnation av traktorgarage	2019	Nytt traktorgarage
Målning	2020	Alla huskroppar år 2020-2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

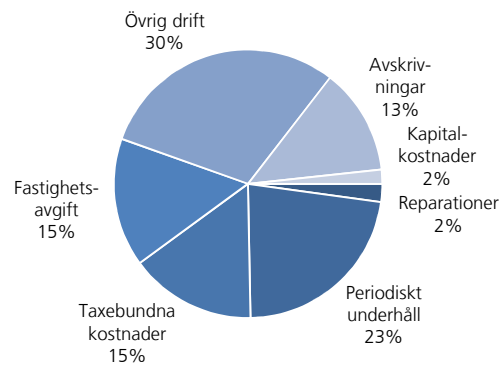
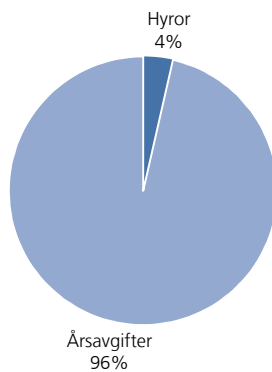
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Egen regi

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 656 165	5 410 163
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 787 600	2 776 350
Finansiella intäkter	23	2 072
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 452
Ökning av kortfristiga skulder	171 122	0
	2 958 745	2 782 874
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 521 569	2 096 894
Finansiella kostnader	51 792	54 121
Ökning av kortfristiga fordringar	279	0
Minskning av långfristiga skulder	155 840	155 840
Minskning av kortfristiga skulder	0	230 018
	2 729 480	2 536 873
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 885 430	5 656 165
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	229 265	246 001

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	377	375	367	377
Lån/m ² bostadsrättsyta	500	522	544	567
Elkostnad/m ² totalyta	6	6	5	5
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	30	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	8	13	17
Soliditet (%)	59	59	57	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-161	252	138	412
Nettoomsättning (tkr)	2 788	2 776	2 717	2 783

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 140 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 193 000	0	0	1 193 000
Fond för yttre underhåll	3 984 198	288 612	0	3 695 586
S:a bundet eget kapital	5 177 198	288 612	0	4 888 586
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 558 454	-288 612	252 430	1 594 637
Årets resultat	-160 716	-160 716	-252 430	252 430
S:a fritt eget kapital	1 397 738	-449 328	0	1 847 066
S:a eget kapital	6 574 936	-160 716	0	6 735 652

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-160 716
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 847 066
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-288 612</u>
summa balanserat resultat	1 397 738
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>662 600</u>
att i ny räkning överförs	2 060 338

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 787 600	2 776 350
Summa rörelseintäkter		2 787 600	2 776 350
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 941 455	-1 403 703
Övriga externa kostnader	Not 4	-205 365	-293 950
Personalkostnader	Not 5	-374 749	-399 241
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-374 978	-374 978
Summa rörelsekostnader		-2 896 547	-2 471 871
RÖRELSERESULTAT		-108 947	304 479
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	2 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 792	-54 121
Summa finansiella poster		-51 769	-52 049
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-160 716	252 430
ÅRETS RESULTAT		-160 716	252 430

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	5 242 438	5 617 416
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 242 438	5 617 416
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 245 938	5 620 916
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 928 905	5 692 189
Summa kortfristiga fordringar		5 928 905	5 692 189
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 827	10 000
Summa kassa och bank		2 827	10 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 931 733	5 702 189
SUMMA TILLGÅNGAR		11 177 671	11 323 105

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 193 000	1 193 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 984 198	3 695 586
Summa bundet eget kapital		5 177 198	4 888 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 558 454	1 594 637
Årets resultat		-160 716	252 430
Summa fritt eget kapital		1 397 738	1 847 066
SUMMA EGET KAPITAL		6 574 936	6 735 652
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 779 000	3 572 524
Summa långfristiga skulder		1 779 000	3 572 524
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 793 524	155 840
Leverantörsskulder		43 039	30 288
Skatteskulder		114 881	30 842
Övriga skulder		655 535	560 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	216 756	237 154
Summa kortfristiga skulder		2 823 735	1 014 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 177 671	11 323 105

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 årsbokslutet. 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Fönster	25 år	25 år
Tak	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 856 353	2 679 353
Avsättning inre fond	-168 000	0
Hyror parkering	5 550	5 100
Hyror garage	94 050	92 250
Öresutjämning	-353	-353
	2 787 600	2 776 350

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	39 375	40 552
	Snöröjning/sandning	36 459	38 750
	Gård	13 741	4 302
	Serviceavtal	12 242	12 072
	Förbrukningsmateriel	38 703	34 167
	Brandskydd	3 156	0
	Fordon	40 156	13 492
		183 833	143 335
	Reparationer		
	Bastu/pool	11 255	20 460
	Lås	6 157	4 063
	VVS	24 867	6 114
	Elinstallationer	21 738	875
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 795
	Tak	0	3 075
	Övrigt	0	1 951
		64 017	40 333
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	209 788
	Mark/gård/utemiljö	403 500	27 000
	Garage/parkering	259 100	0
		662 600	236 788
	Taxebundna kostnader		
	El	39 412	42 190
	Vatten	205 634	202 241
	Sophämtning/renhållning	197 870	202 155
	Grovsopor	10 073	0
		452 989	446 586
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	104 812	103 964
	Markhyra/vägavgift/avgäld	16 980	56 800
	Kabel-TV	0	37 272
		121 792	198 036
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	456 225	338 625
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 941 455	1 403 703

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 369	2 144
	Tele- och datakommunikation	3 852	5 047
	Juridiska åtgärder	23 406	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 613	18 750
	Föreningskostnader	3 800	17 326
	Styrelseomkostnader	11 309	16 656
	Fritids- och trivselkostnader	13 146	103 706
	Studieverksamhet	5 188	0
	Förvaltningsarvode	101 908	98 206
	Administration	8 383	6 305
	Korttidsinventarier	6 061	4 385
	Konsultarvode	0	15 225
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 330	6 200
		205 365	293 950
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	149 849	132 978
	Löner	129 100	164 226
	Kostnadsersättningar	2 132	618
	Sociala kostnader	90 596	96 521
	Övriga personalkostnader	3 072	4 898
		374 749	399 241
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	157 747	157 747
	Förbättringar	217 231	217 231
		374 978	374 978

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 056 760	14 056 760
	Utgående anskaffningsvärde	14 056 760	14 056 760
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 439 343	-8 064 365
	Årets avskrivningar enligt plan	-374 978	-374 978
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 814 321	-8 439 343
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 242 438	5 617 416
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	270 852	270 852
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 580 000	31 150 000
	Taxeringsvärde mark	19 250 000	14 000 000
		60 830 000	45 150 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 830 000	45 150 000
		60 830 000	45 150 000
Not 8	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 275	20 275
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	20 275	20 275
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 275	-20 275
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 275	-20 275
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 464	212 464
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	212 464	212 464
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-212 464	-212 464
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-212 464	-212 464
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		3 500	3 500	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	46 303	43 459	
	Skattefordran	0	2 565	
	Klientmedel hos SBC	2 947 374	2 710 937	
	Placeringskonto hos SBC	2 935 228	2 935 228	
		5 928 905	5 692 189	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	3 695 586	3 406 974	
	Reservering enligt stadgar	288 612	288 612	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	3 984 198	3 695 586	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	1,450 %	204 271	241 987
	Handelsbanken	1,450 %	638 257	661 821
	Handelsbanken	1,400 %	244 580	284 580
	Handelsbanken	1,420 %	1 787 000	1 795 000
	Handelsbanken	1,400 %	698 416	744 976
	Summa skulder till kreditinstitut		3 572 524	3 728 364
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 793 524	-155 840
			1 779 000	3 572 524
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31	
	Fastighetsinteckningar	6 965 200	6 965 200	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 793 324 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	4 856	5 245
	Avgifter och hyror	211 900	231 909
		216 756	237 154

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga beslut har fattats efter räkenskapsårets slut.

Kommande underhåll: Se "Planerat underhåll"

Styrelsens underskrifter

ESKILSTUNA den 28 / 2 2019



Robert Berg
Ledamot



Per Vigholm
Ledamot



Frida Lusth
Ledamot



Susanne Pettersson
Ledamot



Gunilla Sköld
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brunnsparken, org.nr 718000-0114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunnsparken 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 för föreningen.

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.

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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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 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 våra uttalanden. Risken 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 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. *um*

- 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brunnsparcken 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorns 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, eller
- 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 revisionsred 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 revisionsred 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

um



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.

Eskilstuna den *15 april* 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink that reads 'Ulrika Klacksell'.

Ulrika Klacksell

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 856 000	2 856 353	2 688 353
Avsättning inre fond	-168 000	-168 000	0
Hyror parkering	6 000	5 550	5 400
Hyror garage	96 000	94 050	91 800
Öresutjämning	0	-353	0
	2 790 000	2 787 600	2 785 553
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-33 000	-39 375	-40 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-36 459	-25 000
Gård	-4 000	-13 741	-6 000
Serviceavtal	-13 000	-12 242	-12 500
Förbrukningsmateriel	-22 000	-38 703	-15 000
Brandskydd	0	-3 156	0
Fordon	-14 000	-40 156	-20 000
	-126 000	-183 833	-118 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-46 000	0	-80 000
Bastu/pool	-35 000	-11 255	20 000
Lås	0	-6 157	0
VVS	0	-24 867	0
Elinstallationer	0	-21 738	0
Mark/gård/utemiljö	-200 000	0	300 000
Garage/parkering	0	0	1 000 000
	-281 000	-64 017	1 240 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	0	-464 000
Mark/gård/utemiljö	0	-403 500	0
Garage/parkering	-130 000	-259 100	0
	-130 000	-662 600	-464 000
Taxebundna kostnader			
El	-44 000	-39 412	-41 000
Vatten	-203 000	-205 634	-204 000
Sophämtning/renhållning	-211 000	-197 870	-202 000
Grovsopor	0	-10 073	0
	-458 000	-452 989	-447 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-120 000	-104 812	-106 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-60 000	-16 980	-60 000
Kabel-TV	0	0	-51 000
	-180 000	-121 792	-217 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-339 000	-456 225	-338 625
	-339 000	-456 225	-338 625

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-3 369	-3 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-3 852	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-23 406	0
Inkassering avgift/hyra	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 613	-20 000
Föreningskostnader	-18 000	-3 800	-25 000
Styrelseomkostnader	-17 000	-11 309	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-13 000	-13 146	-15 000
Studieverksamhet	0	-5 188	0
Förvaltningsarvode	-104 000	-101 908	-101 500
Administration	-7 000	-8 383	-7 500
Korttidsinventarier	0	-6 061	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 330	-6 500
	-195 000	-205 365	-194 500
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-126 000	-129 100	-120 000
Lön - övrigt	-39 000	0	-15 000
Styrelsearvode	-130 000	-119 369	-129 700
Övriga arvoden	0	-30 480	0
Bilersättning skattefri	-1 000	-2 132	0
Arbetsgivaravgifter	-84 000	-83 905	-83 200
Löneskatt	0	-1 273	0
FORA	-6 000	-5 418	-5 000
Övriga personalkostnader	0	-3 072	0
	-386 000	-374 749	-352 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-158 000	-157 747	-157 747
Förbättringar	-218 000	-217 231	-217 231
	-376 000	-374 978	-374 978
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 471 000	-2 896 547	-1 267 503
RÖRELSERESULTAT	319 000	-108 947	1 518 050
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Låneräntor	-60 000	-51 788	-60 000
Räntekostnader skattekonto	0	-4	0
	-60 000	-51 769	-60 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	259 000	-160 716	1 458 050
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Avsättn medlemmarnas rep fond	0	0	-149 999
	0	0	-149 999
RESULTAT	259 000	-160 716	1 308 051