



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brunnsparken

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brunnsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2013-11-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Fredrik Bengtsson	Ledamot	Omval
Robert Berg	Ledamot	
Emma Grahn Falk	Ledamot	Omval
Susanne Pettersson	Ledamot	
Gunilla Sköld	Ledamot	
Frida Lusth	Suppleant	Omval
Per Vigholm	Suppleant	Omval

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulrika Klacksell

Ordinarie Extern

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Valberedning

Göran Selander

Samman kallande

Maria Strömvall

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-08 med anledning av garagen.

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.

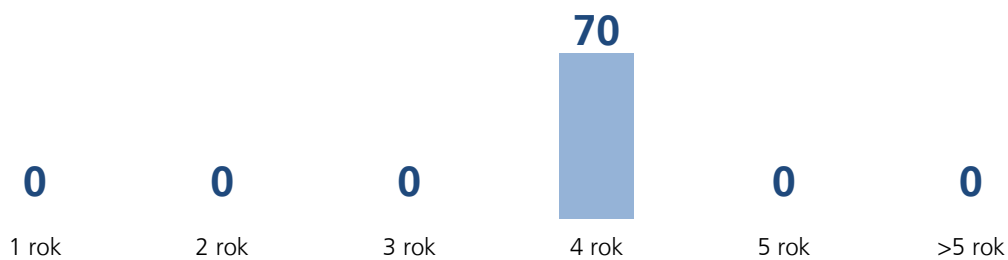
Fastigheternas värdeår är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 038 m², varav 7 038 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
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
Asfaltering av Albanov/Brunnsallén	2018	Ny asfalt
Nybyggnation av traktorgarage	2018	Nytt traktorgarage
Radonsanering	2018	oviss åtgärd
Byte av poolpump	2018	Ny poolpump

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

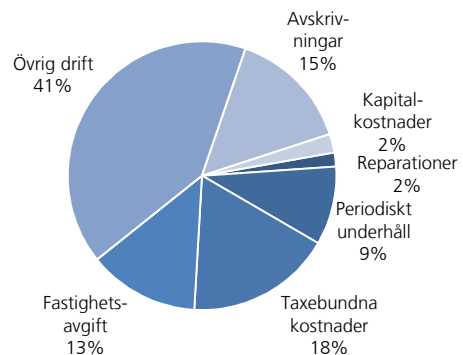
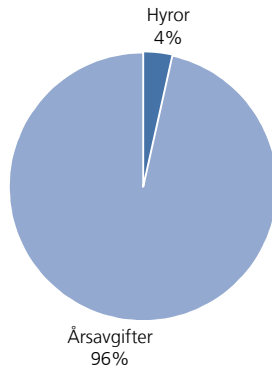
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 410 163	5 196 793
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 776 350	2 717 101
Finansiella intäkter	2 072	764
Minskning kortfristiga fordringar	4 452	0
	2 782 874	2 717 865
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 096 894	2 113 311
Finansiella kostnader	54 121	91 242
Ökning av kortfristiga fordringar	0	29 826
Minskning av långfristiga skulder	155 840	165 670
Minskning av kortfristiga skulder	230 018	104 446
	2 536 873	2 504 495
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 656 165	5 410 163
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	246 001	213 370

*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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fiberinstallation till de 62 hushåll som valt att uppdatera sig.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st
Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 105
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	381	373	382	369
Lån/m ² bostadsrättsyta	530	552	575	591
Elkostnad/m ² totalyta	6	6	6	5
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	31	24	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	8	13	18	22
Soliditet (%)	59	57	55	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	252	138	412	507
Nettoomsättning (tkr)	2 776	2 717	2 783	2 734

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 038 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	3 695 586	288 612	0	3 406 974
S:a bundet eget kapital	4 888 586	288 612	0	4 599 974
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 594 637	-288 612	138 334	1 744 915
Årets resultat	252 430	252 430	-138 334	138 334
S:a fritt eget kapital	1 847 066	-36 182	0	1 883 249
S:a eget kapital	6 735 652	252 430	0	6 483 222

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	252 430
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 883 248
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 612
summa balanserat resultat	1 847 066

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 847 066
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 776 350	2 717 101
Summa rörelseintäkter		2 776 350	2 717 101
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 403 703	-1 561 904
Övriga externa kostnader	Not 4	-293 950	-245 745
Personalkostnader	Not 5	-399 241	-305 662
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-374 978	-374 978
Summa rörelsekostnader		-2 471 871	-2 488 289
RÖRELSERESULTAT		304 479	228 812
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 072	764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 121	-91 242
Summa finansiella poster		-52 049	-90 478
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		252 430	138 334
ÅRETS RESULTAT		252 430	138 334

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7	5 617 416
Maskiner och inventarier	Not 8	5 992 394
Summa materiella anläggningstillgångar	5 617 416	5 992 394
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 620 916	5 995 894
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 692 189
Summa kortfristiga fordringar	5 692 189	5 450 639
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	10 000	10 000
Summa kassa och bank	10 000	10 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 702 189	5 460 639
SUMMA TILLGÅNGAR	11 323 105	11 456 533

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 193 000	1 193 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 695 586	3 406 974
Summa bundet eget kapital		4 888 586	4 599 974
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 594 637	1 744 915
Årets resultat		252 430	138 334
Summa fritt eget kapital		1 847 066	1 883 249
SUMMA EGET KAPITAL		6 735 652	6 483 222
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 572 524	3 728 364
Summa långfristiga skulder		3 572 524	3 728 364
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	155 840	155 840
Leverantörsskulder		30 288	69 290
Skatteskulder		30 842	87 188
Övriga skulder		560 805	691 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	237 154	241 233
Summa kortfristiga skulder		1 014 929	1 244 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 323 105	11 456 533

Noter

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.

Avskrivningar	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	2 679 353	2 622 354
Hyror parkering	5 100	3 600
Hyror garage	92 250	91 500
Öresutjämning	-353	-353
	2 776 350	2 717 101

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	40 552	48 270
	Snöröjning/sandning	38 750	19 250
	Gård	4 302	2 124
	Serviceavtal	12 072	11 630
	Förbrukningsmateriel	34 167	17 442
	Fordon	13 492	20 110
		143 335	118 826
	Reparationer		
	Bastu/pool	20 460	1 561
	Entré/trapphus	0	4 975
	Lås	4 063	2 861
	VVS	6 114	0
	Elinstallationer	875	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 795	13 313
	Tak	3 075	7 628
	Garage/parkering	0	4 335
	Vattenskada	0	3 459
	Övrigt	1 951	0
		40 333	38 132
	Periodiskt underhåll		
	Tak	209 788	209 676
	Mark/gård/utemiljö	27 000	180 000
		236 788	389 676
	Taxebundna kostnader		
	El	42 190	38 812
	Vatten	202 241	216 933
	Sophämtning/renhållning	202 155	201 675
		446 586	457 420
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	103 964	101 410
	Självrisk	0	22 100
	Markhyra/vägavgift/avgäld	56 800	45 440
	Kabel-TV	37 272	50 275
		198 036	219 225
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	338 625	338 625
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 403 703	1 561 904

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 144	3 063
	Tele- och datakommunikation	5 047	8 997
	Juridiska åtgärder	0	22 188
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 125
	Föreningskostnader	17 326	23 253
	Styrelseomkostnader	16 656	10 669
	Fritids- och trivselkostnader	103 706	12 708
	Förvaltningsarvode	98 206	95 586
	Administration	6 305	4 356
	Korttidsinventarier	4 385	0
	Konsultarvode	15 225	40 175
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 200	6 200
		293 950	245 745
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	132 978	92 012
	Löner	164 226	141 438
	Kostnadsersättningar	618	0
	Sociala kostnader	96 521	72 212
	Övriga personalkostnader	4 898	0
		399 241	305 662
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	157 747	157 747
	Förbättringar	217 231	217 231
		374 978	374 978

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-8 064 365	-7 689 387
	Årets avskrivningar enligt plan	-374 978	-374 978
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 439 343	-8 064 365
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 617 416	5 992 394
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	270 852	270 852
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 150 000	31 150 000
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
		45 150 000	45 150 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 150 000	45 150 000
		45 150 000	45 150 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	232 739	232 739
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	232 739	232 739
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-232 739	-232 739
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-232 739	-232 739
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	43 459	50 476
	Skattefordran	2 565	0
	Klientmedel hos SBC	2 710 937	2 466 992
	Placeringskonto hos SBC	2 935 228	2 933 171
		5 692 189	5 450 639

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	3 406 974	3 389 316
	Reservering enligt stadgar	288 612	288 612
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-270 954
	Vid årets slut	3 695 586	3 406 974

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,420 %	1 795 000	1 803 000	2021-09-30
	Handelsbanken	1,400 %	744 976	791 536	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,450 %	241 987	279 703	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,450 %	661 821	685 385	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,400 %	284 580	324 580	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		3 728 364	3 884 204	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-155 840	-155 840	
			3 572 524	3 728 364	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 949 164 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 965 200	6 965 200

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	5 245	5 633
	Avgifter och hyror	231 909	235 600
		237 154	241 233

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

1. Asfaltering av vägen utanför Albanovägen 12/Brunnsallén 7.
2. Nybyggnation av traktorgarage.

Styrelsens underskrifter

ESKILSTUNA den 26/2 2018



Fredrik Bengtsson
Ledamot



Robert Berg
Ledamot



Emma Grahn Falk
Ledamot



Susanne Pettersson
Ledamot



Gunilla Sköld
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/5 2018
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 2017.

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 2017 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. 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 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. *mc*



- 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 2017 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 *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 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Eskilstuna den 1 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in cursive script that reads 'Ulrika Klacksell'.

Ulrika Klacksell
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 688 353	2 679 353	2 856 353
Hyror parkering	5 400	5 100	3 600
Hyror garage	91 800	92 250	91 800
Öresutjämning	0	-353	0
	2 785 553	2 776 350	2 951 753
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-40 000	-40 552	-15 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-38 750	-25 000
Gård	-6 000	-4 302	-10 000
Serviceavtal	-12 500	-12 072	-12 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-34 167	-15 000
Fordon	-20 000	-13 492	-18 000
	-118 500	-143 335	-95 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-80 000
Bastu/pool	20 000	-20 460	0
Lås	0	-4 063	0
VVS	0	-6 114	0
Elinstallationer	0	-875	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 795	0
Tak	0	-3 075	0
Mark/gård/utemiljö	300 000	0	-200 000
Garage/parkering	1 000 000	0	0
Övrigt	0	-1 951	0
	1 240 000	-40 333	-280 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-464 000	0	0
Tak	0	-209 788	0
Mark/gård/utemiljö	0	-27 000	0
	-464 000	-236 788	0
Taxebundna kostnader			
El	-41 000	-42 190	-41 000
Vatten	-204 000	-202 241	-219 000
Sophämtning/renhållning	-202 000	-202 155	-210 000
	-447 000	-446 586	-470 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-106 000	-103 964	-103 500
Markhyra/vägavgift/avgäld	-60 000	-56 800	-46 000
Kabel-TV	-51 000	-37 272	-50 000
	-217 000	-198 036	-199 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-338 625	-338 625	-338 625
	-338 625	-338 625	-338 625

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 144	-1 500
Tele- och datakommunikation	-5 000	-5 047	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 750	-19 000
Föreningskostnader	-25 000	-17 326	-25 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-16 656	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-15 000	-103 706	-10 000
Förvaltningsarvode	-101 500	-98 206	-99 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-3 000
Administration	-7 500	-6 305	-7 500
Korttidsinventarier	0	-4 385	0
Konsultarvode	0	-15 225	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-6 200	-6 500
	-194 500	-293 950	-192 500
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-120 000	-125 226	-120 000
Lön - övrigt	-15 000	-39 000	0
Styrelsearvode	-129 700	-132 978	-100 000
Bilersättning skattefri	0	-618	0
Arbetsgivaravgifter	-83 200	-89 750	-69 200
Löneskatt	0	-1 185	0
FORA	-5 000	-5 586	-5 000
Övriga personalkostnader	0	-4 898	0
	-352 900	-399 241	-294 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-157 747	-157 747	-157 747
Förbättringar	-217 231	-217 231	-217 231
	-374 978	-374 978	-374 978
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 267 503	-2 471 871	-2 244 803
RÖRELSERESULTAT	1 518 050	304 479	706 950
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 057	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Låneräntor	-60 000	-54 004	-60 000
Räntekostnader skattekonto	0	-117	0
	-60 000	-52 049	-60 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	1 458 050	252 430	646 950
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Avsättn medlemmarnas rep fond	-149 999	0	-149 999
	-149 999	0	-149 999
RESULTAT	1 308 051	252 430	496 951