

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter åt medlemmarna med bostadsrätt.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2002-10-22.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kryssaren 2 bebyggdes 1956 och är belägen i Täby kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 92 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 7 lokaler, upplåtna med hyresrätt.

Dessutom finns 22 garageplatser och 43 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök
8 st 1 rum och kokvrå
24 st 2 rum och kök
38 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 6 453 kvm Total lokalyta: 986 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-04-19 bestått av:

Ordinarie	Johan Ramberg Karl Harling Karin Dahlén Anders Gavlevik Jesper Eriksson	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Elisabeth Hörnström Christina Chalmers Svensson
-------------	--

Revisorer

Ordinarie	Hans Zahlander Thomas Lund	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
-----------	-------------------------------	---------------------------------

Suppleant	Ulf Borgstrand Carl Naumburg	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
-----------	---------------------------------	---------------------------------

CSF
Ker
M

Valberedning

Allan Pryke
Anita Gilljam

Sammanställande

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse samt 2 st upplåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehåller med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 121 (113) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår i denna försäkring, men detta tillägg ersätter inte hemförsäkringen. Medlemmarna bör således tillse att teckna en egen hemförsäkring.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och inlämnande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1956.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnaden av lokalen på Kryssargränd 5 har slutförts, och två nya lägenheter har upplåtits med bostadsrätt (Kryssargränd 3 och Kryssargränd 5).

Föreningen har, efter ett anbudsförfarande, ingått nya avtal om administrativ respektive teknisk förvaltning av föreningen. ISS Facility Services AB ansvarar - såsom tidigare - för den administrativa (ekonomiska) förvaltningen. Vad gäller teknisk förvaltning, markskötsel, snöröjning och städning har

CSJ
kut
C
m

föreningen tecknat fyra separata avtal med FSS Fastighetsservice AB. Samtliga fem förvaltningsavtal har trätt i kraft per den 1 januari 2012.

Projektet avseende ombyggnad av de lokaler Täby kommun hyr (Humlans dagis) har påbörjats, och kommunen är uppsagd till avflyttning per den 30 september 2012. Ärendet är hänskjutet till hyresnämnden. Avsikten är att bygga om lokalerna till fyra bostadsrättslägenheter.

Föreningen har fått ny portbelysning, nya papperskorgar och nya trafikskyltar. Träd har beskurits och gallrats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har initierat ett anbudsförfarande avseende trädgårds- och markarbeten som syftar till utgöra underlag för beslut om att rusta upp gården, få bättre funktionalitet samt skapa trivsel och harmoni.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012= 1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-116 630
årets vinst	293 356
	176 726
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	172 692
i ny räkning överföres	4 034
	176 726

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. 10

Kat MA
CJF

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	4 827 959	4 709 987
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-331 640	-936 128
Driftkostnader	3	-2 494 987	-2 652 862
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-285 239	-344 766
Avskrivningar	5	-926 224	-912 182
Resultat före finansiella poster		789 869	-135 950
 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	20 154	518
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-516 666	-195 460
Resultat efter finansiella poster		293 356	-330 892
 Resultat före skatt		293 356	-330 892
 Årets resultat		293 356	-330 892 <i>76</i>

KA M
CJ

Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	21 441 231	20 261 170
Pågående om- och tillbyggnader		172 140	1 792 218
		21 613 371	22 053 388

Summa anläggningstillgångar

21 613 371 **22 053 388**

Omsättningstillgångar

Lager		69 727	103 000
Hyres- och avgiftsfordringar		302	50
Övriga fordringar	9	51 595	53 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	40 945	201 588
		162 569	358 187

Kassa och bank

Kassa och bank		2 044 827	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 320 267	697 105
		3 365 094	697 105

Summa omsättningstillgångar

3 527 663 **1 055 293**

SUMMA TILLGÅNGAR

25 141 034 **23 108 681** *8*

*kontroll
CJG*

Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

276 390

270 378

Upplåtelseavgifter

6 749 730

3 480 742

Yttre reparationsfond

998 457

825 765

8 024 577

4 576 885

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-116 630

386 954

Årets resultat

293 356

-330 892

176 726

56 062

Summa eget kapital

8 201 303

4 632 947

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit

12

0

475 887

Fastighetslån

13

15 688 750

16 073 750

Summa långfristiga skulder

15 688 750

16 549 637

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

385 000

385 000

Leverantörsskulder

304 846

997 711

Övriga skulder

14

33 542

28 702

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

527 593

514 684

Summa kortfristiga skulder

1 250 981

1 926 096

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 141 034

23 108 681

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

19 250 000

19 250 000

19 250 000

19 250 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga *7/8*

Wt 7/8
CJG

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fönster, tvättstuga	10 år
Stamrening	40 år
Värmepump	18 år
Belysning	10 år
Värmebalansering	15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not. *b*

W M
CSJ

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter lokaler	706 864	733 216
Hysesintäkter garage	101 253	101 844
Hysesintäkter p-platser	80 576	80 638
Hysesintäkter övriga objekt	11 857	12 000
Fastighetsskatt	9 544	13 254
Årsavgifter bostäder	3 139 617	3 013 108
Rabatter ./.	-378	-8 487
Kabel-TV / Internet	79 500	73 830
Hysesbortfall ./.	-24 738	-38 517
Debiterade bränslekostnader	704 706	694 963
Ersättningar och intäkter	1 050	9 084
Fakturerade kostnader	18 108	25 054
	4 827 959	4 709 987

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	136 114	85 387
Löpande reparationer gemensamma utrymmen	23 769	137 470
Löp rep o UH av tvättutrust	24 972	4 847
Löp rep o UH av VA/sanitet	96 253	65 923
Löpande reparationer av markytor	50 532	106 490
Underhåll värme	0	0
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	536 011
	331 640	936 128 <i>✗</i>

ikt
CJF *MA*

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	8 469	1 913
Energideklarationer	0	32 500
Yttre skötsel/snöröjning	158 811	116 609
Fastighetsel	189 801	227 386
Uppvärmning	820 500	971 058
Vatten	149 990	188 929
Sophämtning	42 008	78 923
Container/grovsopor	70 847	21 927
Fastighetsförsäkring	73 587	71 622
Självrisk/reparation försäkringsskador	9 672	0
Kabel-TV och internet	121 289	112 457
Arvode teknisk förvaltning	664 461	654 124
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	176 820	174 570
Övriga driftkostnader	8 732	844
	2 494 987	2 652 862

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	42 812	67 254
Styrelse- och mötesarvoden	163 197	135 044
Revisionsarvode	20 176	20 495
Förvaltningsarvode	3 000	3 000
Lagstadgade sociala avgifter	47 251	43 324
Övriga externa tjänster	8 803	75 648
	285 239	344 765

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	55 069	55 069
Om/tillbyggnad	871 155	857 113
	926 224	912 182

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	19 636	490
Överskatteränta ej skattepliktig	518	28
	20 154	518

Wt M
CS

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	515 866	192 099
Övriga skuldrelaterade poster	800	3 361
	516 666	195 460

Not 8 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 012 580	30 012 580
Årets ombyggnad lokal - lägenheter	2 106 285	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 118 865	30 012 580
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 751 410	-8 839 228
Årets avskrivningar enligt plan	-926 224	-912 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 677 634	-9 751 410
Utgående redovisat värde	21 441 231	20 261 170
Taxeringsvärden byggnader	37 162 000	37 162 000
Taxeringsvärden mark	20 402 000	20 402 000
	57 564 000	57 564 000

Not 9 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Skattefordran	12 523	14 773
Andra kortfristiga fordringar	0	222
Avräkning skattekonto	39 072	38 554
	51 595	53 549

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	12 363	0
Förutbetald kabel-tv	28 582	0
Övriga förutbetalda kostn.,kabel-tv, förvaltning, försäkring	0	201 588
	40 945	201 588

Int M
CJG

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	270 378	3 480 742	825 765	386 954	-330 892
Upplåtelser	6 012	3 268 988			
Disposition av föregående års resultat:			172 692	-503 584	330 892
Årets resultat					293 356
Belopp vid årets utgång	276 390	6 749 730	998 457	-116 630	293 356

Not 12 Checkräkningskredit

	2011-12-31	2010-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	600 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	475 887

Not 13 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
SEB Bolån - 3,14 % - 2012-01-28	16 073 750	16 458 750
Avgår kortfristig del ./.	-385 000	-385 000
	15 688 750	16 073 750

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

14 148 750	14 533 750
14 148 750	14 533 750

Not 14 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Källskatter	33 542	28 702
	33 542	28 702

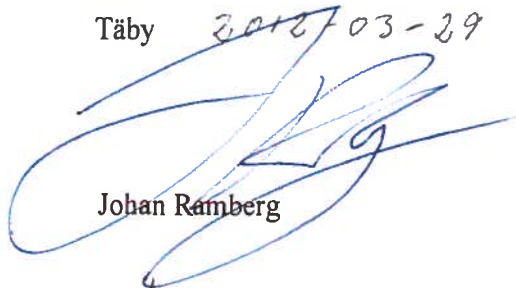
Wt In
CSG

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

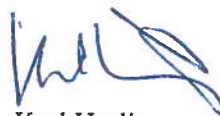
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 130	29 930
Uppl räntekostnader externt	22 432	11 265
Förskottsbetalda hyror/avg	335 809	313 640
Upplupna VA avgifter	6 509	0
Upplupna uppvärmningskostnader	61 281	92 059
Upplupna elavgifter	21 878	34 283
Upplupna renhållningsavgifter	6 192	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 362	13 507
Beräknat arvode för revision	18 000	20 000
	527 593	514 684

Täby

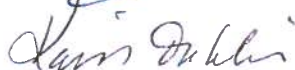
2012-03-29



Johan Ramberg



Karl Harling



Karin Dahlén

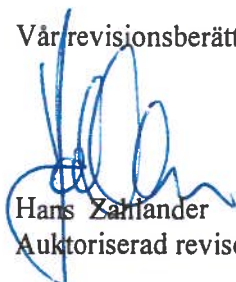


Anders Gavlevik



Jesper Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-03-29



Hans Zallander
Auktoriserad revisor



Thomas Lund
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parken

Org.nr 716000-0670

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parken för räkenskapsåret 2011.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Parken för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om bostadsrättsföreningar och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till disposition beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättsföreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 29 mars 2012



Hans Zahlander
Auktoriserad revisor



Thomas Lund