

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Parken

716000-0670

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 2012-04-26 bestått av:

Ordinarie	Johan Ramberg Karl Harling Karin Dahlén Anders Gavlevik Christina Chalmers Svensson	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Elisabeth Hörnström Åsa Ericson.
-------------	-------------------------------------

Revisorer

Ordinarie	Per Andersson Thomas Lund	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
-----------	------------------------------	---------------------------------

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

Handwritten signatures and initials:
A signature resembling "ma" and another resembling "702".
Below them, the number "16" is written.

Valberedning

Alan Pryke
Anita Gilljam
Peter Lindo

Sammanställande

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 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 innehas 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 119 (121) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av FSS Fastighetsservice 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 ianspråktagande 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 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.365 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.

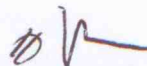
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad av de lokaler Täby kommun hyrde (Humlans dagis) till fyra stycken bostadsrätter påbörjades under hösten 2012 och beräknas vara färdigt till i slutet av mars 2013.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013= 1.113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	4 034
årets vinst	125 659
	129 693

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	172 692
i ny räkning överföres	-42 999
	129 693

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

Handwritten marks:
A
W
22

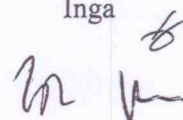
Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	4 797 319	4 827 959
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-588 887	-331 640
Driftskostnader	3	-2 299 352	-2 494 987
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-386 025	-285 239
Avskrivningar	5	-933 245	-926 224
Resultat före finansiella poster		589 809	789 869
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	47 779	20 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-511 929	-516 666
Resultat efter finansiella poster		125 659	293 356
Resultat före skatt		125 659	293 356
Årets resultat		125 659	293 356

✗
w
22

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	20 507 986	21 441 231
Pågående om- och tillbyggnader		2 187 939	172 140
		22 695 925	21 613 371
Summa anläggningstillgångar		22 695 925	21 613 371
Omsättningstillgångar			
Lager		78 396	69 727
Hyres- och avgiftsfordringar		0	302
Övriga fordringar	9	74 334	51 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	41 762	40 945
		194 492	162 569
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 077 989	2 044 827
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 013 905	1 320 267
		3 091 894	3 365 094
Summa omsättningstillgångar		3 286 386	3 527 663
SUMMA TILLGÅNGAR		25 982 311	25 141 034

✓
✓
m

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		276 390	276 390
Upplåtelseavgifter		6 749 730	6 749 730
Yttre reparationsfond		1 171 149	998 457
		8 197 269	8 024 577
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 034	-116 630
Årets resultat		125 659	293 356
		129 693	176 726
Summa eget kapital		8 326 962	8 201 303
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	15 303 750	15 688 750
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		385 000	385 000
Leverantörsskulder		1 372 901	304 846
Övriga skulder	13	61 354	33 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	532 344	527 593
Summa kortfristiga skulder		2 351 599	1 250 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 982 311	25 141 034
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		19 250 000	19 250 000
		19 250 000	19 250 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

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
Stamrenovering	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.

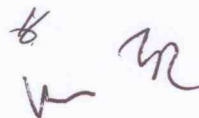
Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

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.



Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	701 468	706 864
Hysesintäkter garage	99 480	101 253
Hysesintäkter p-platser	82 593	80 576
Hysesintäkter övriga objekt	11 400	11 857
Fastighetsskatt	9 544	9 544
Årsavgifter bostäder	3 161 968	3 139 617
Rabatter	0	-378
Kabel-TV / Internet	81 000	79 500
Hysesbortfall	-70 852	-24 738
Debiterade bränslekostnader	706 056	704 706
Ersättningar och intäkter	1 100	1 050
Fakturerade kostnader	13 562	18 108
	4 797 319	4 827 959

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	90 994	136 114
Löpande reparationer gemensamma utrymmen	22 073	23 769
Löpande reparationer tvättstuga	37 046	24 972
Löpande reparationer vatten och sanitet	36 981	96 253
Löpande reparationer av markytor	267 512	50 532
Planerat underhåll	134 281	0
	588 887	331 640

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	158 027	8 469
Sotning	1 585	0
Yttre skötsel/snöröjning	355 456	158 811
Fastighetsel	172 686	189 801
Uppvärmning	713 581	820 500
Vatten	162 260	149 990
Sophämtning	46 973	42 008
Container/grovsopor	54 547	70 847
Fastighetsförsäkring	80 854	73 587
Självrisk/reparation försäkringsskador	111 382	9 672
Kabel-TV och internet	127 759	121 289
Arvode teknisk förvaltning	116 912	664 461
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	185 220	176 820
Övriga driftkostnader	12 110	8 732
	2 299 352	2 494 987

th m
W

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	21 925	42 812
Styrelse- och mötesarvoden	165 839	163 197
Revisionsarvode	22 000	20 176
Förvaltningsarvode	115 620	3 000
Lagstadgade sociala avgifter	47 271	47 251
Övriga externa tjänster	13 370	8 803
	386 025	285 239

Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	55 069	55 069
Om/tillbyggnad	878 176	871 155
	933 245	926 224

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	47 481	19 636
Överskatteränta ej skattepliktig	298	518
	47 779	20 154

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	511 929	515 866
Övriga skuldbelåtningsposter	0	800
	511 929	516 666

Not 8 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	32 118 865	30 012 580
Årets ombyggnad lokal - lägenheter		2 106 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 118 865	32 118 865
Ingående avskrivningar enligt plan	-10 677 634	-9 751 410
Årets avskrivningar enligt plan	-933 245	-926 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 610 879	-10 677 634
Utgående redovisat värde	20 507 986	21 441 231
Taxeringsvärden byggnader	37 162 000	37 162 000
Taxeringsvärden mark	20 402 000	20 402 000
	57 564 000	57 564 000

Handwritten signature and mark

Not 9 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattefordran	4 123	12 523
Avräkning skattekonto	39 370	39 072
Fordran leverantör	30 841	0
	74 334	51 595

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	13 698	12 363
Förutbetald kabel-tv	28 064	28 582
	41 762	40 945

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	276 390	6 749 730	998 457	-116 630	293 356
Disposition av föregående års resultat:			172 692	120 664	-293 356
Årets resultat					125 659
Belopp vid årets utgång	276 390	6 749 730	1 171 149	4 034	125 659

Not 12 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
SEB Bolån - 3,21 % - 2015-01-28	15 688 750	16 073 750
Avgår kortfristig del	-385 000	-385 000
	15 303 750	15 688 750

Not 13 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Källskatter	31 644	33 542
Sociala avgifter	29 710	0
	61 354	33 542

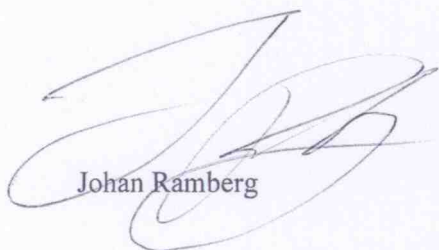
76
W
22

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

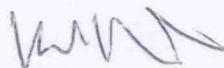
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	31 130
Uppl räntekostnader externt	23 781	22 432
Förskottsbetalda hyror/avg	246 995	335 809
Upplupna VA avgifter	14 296	6 509
Upplupna uppvärmningskostnader	66 835	61 281
Upplupna elavgifter	20 492	21 878
Upplupna renhållningsavgifter	4 965	6 192
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 009	24 362
Beräknat arvode för revision	20 971	18 000
	532 344	527 593

Övriga upplupna kostnader består av snöröjningskostnader 2012.

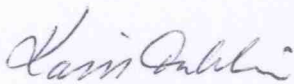
Täby 2012-02-27



Johan Ramberg



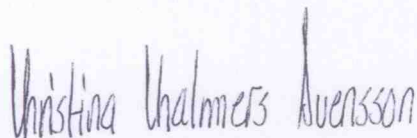
Karl Harling



Karin Dahlén

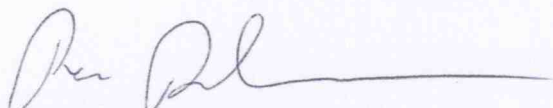


Anders Gavlevik



Christina Chalmers Svensson

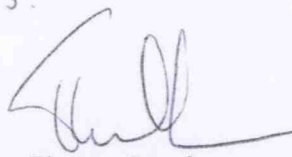
Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2013.



Per Andersson

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Thomas Lund

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parken, org. nr 716000-0670

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parken för år 2012.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Parken för år 2012.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

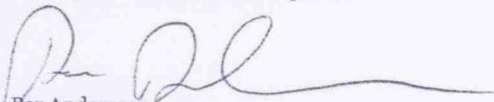
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

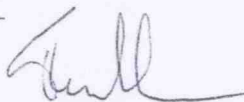
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor



Thomas Lund
Från föreningen