

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Parken

716000-0670

Räkenskapsåret

2014



Handwritten signatures and initials:
ikm
SD
JH CS
x R

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 96 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 6 lokaler, upplåtna med hyresrätt. Dessutom finns 25 garageplatser och 51 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

13 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

40 st 3 rum och kök

19 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 6 777 kvm Total lokalyta: 639 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-04-22 bestått av:

Ordinarie	Johan Ramberg Åsa Ericson Karin Dahlén Anders Gavlevik Karl Harling	Ordförande Sekreterare Ekonomi Drift & underhåll Juridik
-----------	---	--

Suppleanter	Christina Chalmers Svensson Karin Bajlo
-------------	--

Styrelsen har upprättat en arbetsordning där roller och uppgifter har fördelats mellan styrelseledamöterna. Suppleanterna har också tilldelats vissa uppgifter.

Revisorer

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

Suppleant	Ulf Borgstrand Carl Peter Wästfelt	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
-----------	---------------------------------------	---------------------------------

km *BO*
JK *OF* *MA*

Valberedning Ann-Charlotte Joswall Sammankallande
 Anita Gilljam
 Anna Hellenberg

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten utförs årligen.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010-03-12.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ny gräsmatta har anlagts på innergården och ny jord har fyllts på i rabatterna.

Ny asfalt har lagts vid parkeringarna på Kryssarvägen och Eskadervägen samt innergården. I samband med detta har den gamla kantstenen bytts ut mot ny kantsten.

Tvättstugorna har renoverats, målats om och nya moderna tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp har installerats.

Toalettutrymmet i aktivitetsrummet har renoverats, kaklats om och fått nytt handfat och ny toalett.

Nytt markskötselavtal har tecknats med Bokdals samt nytt städavtal med Lycuna. Båda dessa avtal gäller från och med den 1 januari 2015.

Under år 2015 avser föreningen att investera i åtgärder som effektiviserar uppvärmningsanläggningen.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 15 (8) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 (1) st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.

Föreningen hade vid årets slut 132 (130) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln (teknisk förvaltning, markskötsel, snöröjning & städning) har ombesörjts av FSS Fastighetsservice AB. Från och med 2015-01-01 sköts markskötseln och städningen av andra entreprenörer.

Försäkring

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



Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015= 1.113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 778	4 613	4 783	4 809
Resultat efter finansiella poster	-878	-555	126	293
Soliditet (%)	42,1	40,6	32,0	32,6
Kassalikviditet (%)	639,0	302,8	136,4	276,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-872 401
årets förlust	-877 786
	-1 750 187

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	274 254
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-809 783
i ny räkning överföres	-1 214 658
	-1 750 187

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

Handwritten notes and signatures:
off
Kut
75
m

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 777 704	4 612 806
Övriga rörelseintäkter		33 311	12 088
Summa rörelseintäkter		4 811 015	4 624 894
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 867 084	-3 220 029
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-293 106	-238 666
Personalkostnader	6	-214 363	-217 292
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-862 475	-927 922
Summa rörelsekostnader		-5 237 027	-4 603 908
Rörelseresultat		-426 012	20 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 293	3 445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 067	-579 579
Summa finansiella poster		-451 774	-576 134
Resultat efter finansiella poster		-877 786	-555 148
Resultat före skatt		-877 786	-555 148
Årets resultat	7	-877 786	-555 148

Handwritten signatures and initials in blue ink:
JL, CF, LW, M

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 620 813	20 813 117
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	42 332	2 197 728
Summa materiella anläggningstillgångar		20 663 145	23 010 845
Summa anläggningstillgångar		20 663 145	23 010 845
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		62 827	211 548
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		5 100	13 751
Övriga fordringar	10	404 340	704 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 246	40 147
Summa kortfristiga fordringar		465 686	758 295
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 558 299	3 464 886
Summa omsättningstillgångar		6 086 812	4 434 729
SUMMA TILLGÅNGAR		26 749 957	27 445 574

Handwritten signatures and initials:
Kut CSJ
Jhu z M

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		290 112	285 092
Upplåtelseavgifter		11 115 429	10 101 406
Yttre reparationsfond		1 618 095	1 343 841
Summa bundet eget kapital		13 023 636	11 730 339
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-872 401	-42 999
Årets resultat	12	-877 786	-555 148
Summa fritt eget kapital		-1 750 187	-598 147
Summa eget kapital		11 273 449	11 132 192
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	14 533 750	14 918 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		385 000	385 000
Leverantörsskulder		73 129	387 103
Skatteskulder		13 657	6 949
Övriga skulder	14	59 652	64 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	411 320	550 976
Summa kortfristiga skulder		942 758	1 394 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 749 957	27 445 574
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		19 250 000	19 250 000
Summa ställda säkerheter		19 250 000	19 250 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1956.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens fond för planerligt underhåll

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

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Handwritten notes:
JL
CFF
Wt
M
B

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	452 712	577 958
Hysesintäkter garage och p-platser	187 685	183 957
Årsavgifter bostäder	3 303 937	3 174 068
Kabel-TV / Internet	84 075	81 418
Hysesbortfall ./.	-3 812	-133 141
Övriga ersättningar och intäkter	660	1 420
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	9 458	11 400
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	8 668	8 668
Uppvärmning, ej momsregistrerade	734 981	708 478
Överlåtelseavgiften	32 651	10 668
	4 811 015	4 624 894

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	284 919	760 483
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	61 325	0
Planerat underhåll av tvättstuga	601 238	0
Planerat underhåll av markytor	809 783	0
	1 757 265	760 483

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	204 482	174 292
Besiktning / Serviceavtal	16 154	0
Yttre skötsel / Snöröjning	290 952	375 970
Fastighetsel	153 496	185 561
Uppvärmning	674 111	1 016 661
Vatten	169 987	138 166
Sophämtning	112 149	108 146
Fastighetsförsäkring	52 969	57 454
Självrisk/reparation försäkringsskador	11 282	0
Kabel-TV / Internet	134 230	127 427
Arvode teknisk förvaltning	123 863	113 100
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	166 144	162 770
	2 109 819	2 459 547

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J", "M", and "E".

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	80 174	32 935
Revisionsarvode	36 075	36 273
Förvaltningsarvode	105 985	125 255
Övriga externa tjänster/kostnader	70 872	44 202
	293 106	238 665

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	165 839	163 283
Löner övriga	6 675	6 600
Sociala avgifter	41 849	47 409
	214 363	217 292

Not 7 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	-877 786	-555 148
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-274 254	-274 254
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	809 783	0
	-342 257	-829 402

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JL", "CS", "UM", and "M".

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 351 918	32 118 865
Nyanskaffningar		1 233 053
Markanläggningar	670 171	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 022 089	33 351 918
Ingående avskrivningar	-12 538 801	-11 610 879
Årets avskrivningar	-862 475	-927 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 401 276	-12 538 801
Utgående redovisat värde	20 620 813	20 813 117
Taxeringsvärden byggnader	52 616 000	52 616 000
Taxeringsvärden mark	38 802 000	38 802 000
	91 418 000	91 418 000
Bokfört värde byggnader	20 620 813	20 813 117
	20 620 813	20 813 117

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 9 Pågående om/tillbyggnad

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 197 728	2 187 939
Inköp ombyggnad lgh	0	2 055 274
Inköp trädgård	0	670 171
Inköp värmeanläggning	42 332	0
Omklassificering	-2 197 728	-2 715 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 332	2 197 728
Utgående redovisat värde	42 332	2 197 728

Not 10 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	40 007	39 777
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	364 333	664 620
	404 340	704 397

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	285 092	10 101 406	1 343 841	-42 999	-555 148
Ökning av insatskapital	5 020				
Ökning upplåtelseavgift		2 594 980			
Avgår mäklararvode		-53 400			
Avgår byggkostnad		-1 527 557			
Disposition av föregående års resultat:			274 254	-829 402	555 148
Årets resultat					-877 786
Belopp vid årets utgång	290 112	11 115 429	1 618 095	-872 401	-877 786

Reservering till yttre reparationsfonden har skett med 274 254 kronor enligt stämmobeslut.

Handwritten signatures and initials:
JK, CG, KR, 76, MA, RB

Not 12 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-877 786	-555 148
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	862 475	927 922
Likviditet från resultatet	-15 311	372 774
Förändring lager	148 721	-133 152
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-7 678	22 421
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	-451 874	-956 967
Likviditet från rörelsekapitalet	-310 831	-1 067 698
Akkumulerad likviditet från rörelsen	-326 142	-694 924
Investeringar	-42 332	-1 242 842
Amortering lån	-385 000	-385 000
Likviditet från investeringar och lån	-427 332	-1 627 842
Upplåtelse av lägenheter	2 600 000	6 149 832
Försäljningskostnader	-53 400	-2 789 454
Förändring eget kapital	2 546 600	3 360 378
Årets kassaflöde	1 793 126	1 037 612
Likvida medel		
Kassa och bank	5 558 299	3 464 886
Avräkning ISS Facility Services AB	364 333	664 620
Likvida medel vid årets slut	5 922 632	4 129 506

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	3,21	2015-01-28	14 918 750	15 303 750
			14 918 750	15 303 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-385 000	-385 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 993 750 kronor.

Not 14 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Källskatter	33 029	33 506
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	26 623	31 098
	59 652	64 604

Je *off* *mt* *BB*
16 *12*

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	3 552	0
Upplupna sociala avgifter	1 116	0
Upplupna räntekostnader	21 284	21 833
Förskottsbetalda hyror och avgifter	264 023	235 162
Upplupna uppvärmningskostnader	48 683	48 108
Upplupna elavgifter	19 000	18 634
Upplupna renhållningsavgifter	4 500	5 550
Upplupna reparationer och underhåll	0	6 298
Beräknat arvode för revision	25 000	28 725
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 161	186 667
	411 319	550 977

Täby 11 april 2015



Johan Ramberg



Karl Harling



Karin Dahlén



Anders Gavlevik



Åsa Ericson

Vår revisionsberättelse har lämnats . den 13 april 2015



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 2014.

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 2014 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 2014.

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 ersättningskyldig 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 behandlar förslusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor



Thomas Lund
Från föreningen