

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Parken

716000-0670

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

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

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

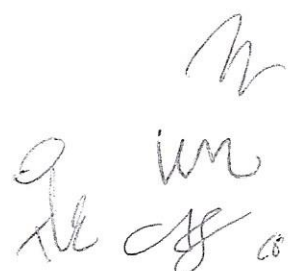
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-04-27 bestått av:

Ordinarie	Johan Ramberg Åsa Ericson Karin Dahln Anders Gavlevik Karl Harling	Ordförande Sekreterare Ekonomi Drift & underhåll Juridik
Suppleanter	Christina Chalmers Karin Bajlo	

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



Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	Per Andersson Thomas Lund	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Suppleant	Ulf Borgstrand Ilka Dalén	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Valberedning	Ann-Charlotte Joswall Anita Gilljam Anna Hellenberg	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen och administrativa förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av FSS Fastighetsservice AB.

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

OVK-besiktning har utförts av Franska Bukten som även utfört arbete med att rengöra till-luftskanalerna och att avhjälpa brister. Under år 2016 kommer ventilationsfläktarna på taket att bytas ut, ventilationsflödet kalibreras och eventuellt kvarvarande brister i OVK att åtgärdas.

Under år 2015 har styrelsen utvärderat olika sätt att effektivisera och underhålla uppvärmningsanläggningen. Befintlig bergvärmeanläggning installerades för ca 10 år sedan och energilagret i berget är kraftigt nedkylt. För att underhålla effektiviteten av bergvärmeanläggningen har avtal tecknats med Enstar AB om projektering och installation av frånluftsåtervinning. Projektet beräknas vara klart till sommaren 2016.

Nytt städavtal har tecknats med Städbolag Ett i Täby AB gällande från och med den 1 september 2015.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

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

Föreningen hade vid årets slut 133 (132) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016=1108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 804	4 778	4 613	4 783
Resultat efter finansiella poster	790	-878	-555	126
Soliditet (%)	44,2	42,1	40,6	32,0
Kassalikviditet (%)	668,9	639,0	302,8	136,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 214 658
årets vinst	790 452
	-424 206

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	274 254
ianspråktagande av yttre reparationsfond	179 750
i ny räkning överföres	-878 210
	-424 206

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 804 077	4 777 704
Övriga rörelseintäkter		27 480	33 311
Summa rörelseintäkter		4 831 557	4 811 015
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 572 354	-3 867 084
Övriga externa kostnader	5	-241 652	-293 106
Personalkostnader	6	-216 546	-214 363
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-912 738	-862 475
Summa rörelsekostnader		-3 943 291	-5 237 027
Rörelseresultat		888 266	-426 012
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 452	34 293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 266	-486 067
Summa finansiella poster		-97 814	-451 774
Resultat efter finansiella poster		790 452	-877 786
Resultat före skatt		790 452	-877 786
Årets resultat		790 452	-877 786

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	19 708 075	20 620 813
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	127 332	42 332
Summa materiella anläggningstillgångar		19 835 407	20 663 145

Summa anläggningstillgångar		19 835 407	20 663 145
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Varulager m. m.

Råvaror och förnödenheter		150 115	62 827
---------------------------	--	---------	--------

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	5 100
Övriga fordringar	9	1 674 768	404 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 102	56 246
Summa kortfristiga fordringar		1 728 870	465 686

Kassa och bank

Kassa och bank		5 592 864	5 558 299
Summa kassa och bank		5 592 864	5 558 299

Summa omsättningstillgångar		7 471 849	6 086 812
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		27 307 256	26 749 957
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	11 405 541	11 405 541
Yttre reparationsfond		1 082 566	1 618 095
Summa bundet eget kapital		12 488 107	13 023 636
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 214 658	-872 401
Årets resultat		790 452	-877 786
Summa fritt eget kapital		-424 206	-1 750 187
Summa eget kapital		12 063 901	11 273 449
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	14 148 750	14 533 750
Summa långfristiga skulder		14 148 750	14 533 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		385 000	385 000
Leverantörsskulder		202 606	73 129
Skatteskulder		0	13 657
Övriga skulder	13	59 927	59 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	447 072	411 320
Summa kortfristiga skulder		1 094 605	942 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 307 256	26 749 957
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt 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.



Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	452 240	452 712
Hysesintäkter garage och p-platser	188 990	187 685
Årsavgifter bostäder	3 328 012	3 303 937
Kabel-TV / Internet	84 075	84 075
Hysesbortfall ./.	-7 680	-3 812
Övriga ersättningar och intäkter	1 910	660
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	9 700	9 458
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	8 668	8 668
Uppvärmning, ej momsregistrerade	740 072	734 981
Överlåtelseavgiften	25 572	32 651
Öresutjämning	-2	0
	4 831 557	4 811 015

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	134 358	284 919
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	61 325
Planerat underhåll av tvättstuga	0	601 238
Planerat underhåll av markytor	0	809 783
Planerat underhåll, Gem utry. Ventilation	179 508	0
	313 866	1 757 265

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	150 390	204 482
Obligatorisk ventilationskontroll	38 500	0
Besiktning / Serviceavtal	29 783	16 154
Yttre skötsel / Snöröjning	351 914	290 952
Fastighetsel	130 478	153 496
Uppvärmning	737 777	674 111
Vatten	224 199	169 987
Sophämtning	107 188	112 149
Fastighetsförsäkring	58 099	52 969
Självrisk/reparation försäkringsskador	18 219	11 282
Kabel-TV / Internet	127 574	134 230
Arvode teknisk förvaltning	115 832	123 863
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	168 536	166 144
	2 258 489	2 109 819

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	53 044	80 174
Revisionsarvode	48 441	36 075
Förvaltningsarvode	115 620	105 985
Övriga externa tjänster/kostnader	24 547	70 872
	241 652	293 106

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	167 414	165 839
Löner övriga	6 660	6 675
Sociala avgifter	42 472	41 849
	216 546	214 363

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	34 022 089	33 351 918
Årets investering	0	670 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 022 089	34 022 089
Ingående avskrivningar	-13 401 276	-12 538 801
Årets avskrivningar	-912 738	-862 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 314 014	-13 401 276
Utgående redovisat värde	19 708 075	20 620 813
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	19 708 075	20 620 813
	19 708 075	20 620 813

Not 8 Pågående om/tillbyggnad

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 332	2 197 728
Inköp värmeanläggning	85 000	42 332
Omklassificering	0	-2 197 728
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 332	42 332
Utgående redovisat värde	127 332	42 332

Handwritten signature and date 16

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	40 232	40 007
Skattefordringar	116 570	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 517 966	364 333
	1 674 768	404 340

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 405 541	1 618 095	-872 401	-877 786
Disposition av föregående års resultat:		-535 529	-342 257	877 786
Årets resultat				790 452
Belopp vid årets utgång	11 405 541	1 082 566	-1 214 658	790 452

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

Not 11 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Upplåtelseavgifter (BRF)	13 958 283	13 958 283
Inbetalda insatser	290 112	290 112
Avgår försäljningskostnader (BRF)	-2 842 854	-2 842 854
	11 405 541	11 405 541

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	0,438	2016-01-28	14 533 750	14 918 750
			14 533 750	14 918 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-385 000	-385 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 608 750 kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatter	33 172	33 029
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	26 755	26 623
	59 927	59 652

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	3 552
Upplupna sociala avgifter	0	1 116
Upplupna räntekostnader	2 829	21 284
Förskottsbetalda hyror och avgifter	259 133	264 023
Upplupna uppvärmningskostnader	41 255	48 683
Upplupna elavgifter	13 175	19 000
Upplupna renhållningsavgifter	14 554	4 500
Upplupna reparationer och underhåll	79 125	0
Beräknat arvode för revision	37 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 161
	447 071	411 319

Täby

Johan Ramberg

Karl Harling

Karin Dahlén

Anders Gavlevik

Åsa Ericson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2016.

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 2015.

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 2015 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 2015.

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

Stockholm den 11 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor



Thomas Lund
Från föreningen