

Årsredovisning för  
**Brf Parken 1, Söderby**

769601-8725

Räkenskapsåret  
**2012-01-01 - 2012-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	9
Underskrifter	12

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

## STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2012-01-01-2012-12-31 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

### Verksamheten

Följande företag har under året anlåtats för den löpande verksamheten i föreningen:

- Förvaltnings AB Graden, ekonomisk förvaltning
- Intrum Justitia Sverige AB, inkassotjänster
- Driftia Förvaltning, teknisk förvaltning
- Davéns Åkeri, städning
- Carpeting AB, hyrmattor till entréer
- NON Farmartjänst, snöröjning och skötsel av grönytor, träd och buskar
- Liab Plåtbyggarna AB för snöröjning av tak
- Kone och Inspecta, hisservice resp. besiktning
- Rapid och PMC, larmoperatör resp. revision av larmanläggningen
- Q-park, parkeringsövervakning
- Vattenfall och Södertörns Fjärrvärme AB, elförsörjning respektive värme
- Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring
- Lås-Hantverkarn i Södertälje, nyckelservice
- Nordisk Elmontering AB, elarbeten
- Salems kommun, vatten och avlopp
- Södertörns Renhållning, sophantering
- Telia och Comhem, tele- och bredband
- One.com webbhotell tillhandahåller domännamn till hemsidan

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Vid årets utgång fanns 152 medlemmar fördelade på 105 lägenheter. Under året har 17 avtal om överlåtelser genom köp undertecknats. Tre lägenheter har under året varit andrahandsuthyrda.

Under året har styrelsen hållit 11 protokollförda sammanträden, ett möte per capsulam och en ordinarie föreningsstämma.

Fyra informationsblad om verksamheten har delats ut till medlemmarna.

### Styrelsen

#### Ledamöter

##### Ordförande

Christer Udén

##### Sekreterare

Rose-Marie Lindahl

fr.o.m. 2012-04-26

Ann Jansson

Christer Lundberg

Kristina Görander

Fredrik Säfström

t.o.m. 2012-04-25

#### Suppleanter

Göran Jansson

fr.o.m. 2012-04-26

Henric Gustavsson

fr.o.m. 2012-04-26

Manal Abu Zarur

t.o.m. 2012-04-25

Sara Andersson

under tiden 2012-04-26--11-20

#### Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers med Robert Holm t.o.m årsredovisningen för 2011, sedan Ingrid Lindegren som huvudansvarig.

#### Valberedning

Ann-Christin Eriksson, sammankallande

Astrid Zunino

Nils Lind

Som beslutsordning har gällt att föreningens firma tecknas av styrelsen, eller två styrelseledamöter i förening.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Salem Parken 1
Adress:	Verandastigen 1 och 3
Byggår:	Ursprungligt färdigställandeår 1910. Ombyggnaden till nuvarande planlösning påbörjades 2005 och avslutades 2007.
Taxeringsvärde:	90 000 000 kronor varav byggnadsvärde på 75 000 000 kronor, enligt 2012 års taxering
Lägenhetsfördelning:	105 st lägenheter i en huskropp
Total boyta:	8 002 m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	9 583 m <sup>2</sup> , arealen justerad vid 2012 års taxering genom en tillkommande markkremsa på södersidan

### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	19 st
2 rum och kök	33 st
3 rum och kök	31 st
4 rum och kök	19 st
5 rum och kök	3 st

### P-anläggning

P-platser	73 st
Garageplatser	12 st

Översikt	2012	2011	2010
Nettoomsättning	6 473 084	6 447 221	6 461 468
Res. efter finansiella poster	594 206	809 139	138 281
Res. i % av nettoomsättningen	9,2	12,5	2,1
Balansomslutning	228 870 270	230 664 259	229 891 556
Soliditet %	60,0	59,3	59,2

### Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta

Årsavgift	764	764	764
Lån	11 245	11 536	11 567
Elkostnad	20	20	22
Värmekostnad	138	131	142
Vattenkostnad	39	38	30

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften justerades inte under 2012 och inte heller under 2011. Avgifterna har räckt både till den löpande verksamheten och till amortering av fastighetslånen samt gett ett överskott. Två lån har omsatts under året med en omförhandlad ränta som varit gynnsam för föreningen.

NCC har under året åtgärdat merparten av resterande rest- och garantipunkter. Två mindre arbeten, som delvis är väderberoende, ska åtgärdas under våren 2013. Föreningen har förhandlat fram en uppgörelse med NCC som innebär att alla delar är ekonomiskt slutreglerade. Ersättningen är utbetald till föreningen.

Föreningen har omförhandlat flera av de löpande avtalen för att se över både kostnader och utbudet av tjänster. Föreningen har också under året upprättat ett avtal med Intrum Justitia via Graden för att effektivt kunna driva in obetalda månadsavgifter eller andra skulder till föreningen.

Kommunen var tvungen att ta bort flaggstången i södra parken på grund av att den var i dåligt skick. Föreningen ser nu över möjligheterna och har en förhoppning om att en ny flaggstång kommer på plats till våren 2013.

NCC har utfört vissa förbättringar av gräsmattan på norra sidan och föreningen har även låtit plantera en berså vid grillplatsen. Arbete med gräsmattan återstår vilket ingår i slutuppgörelsen med NCC.

Fastigheten har tyvärr under vintern haft inbrottsförsök/inbrott i källarkontoren. Föreningen kommer att se över möjligheten att förstärka källardörrarna och ändra inpasseringssystemet för att förhindra fortsatta intrång.

### Inför 2013

Budgeten för 2013 är balanserad. Styrelsen har bedömt att fastigheten kommer att behöva mer underhåll än tidigare. En underhållsplan är under upphandling. En halv fastighetsskatt kommer att debiteras föreningen under året. Vidare kommer två lån att behöva omsättas i slutet av 2013 och föreningen planerar för en amortering i storleksordning en miljon i samband med detta. Eftersom lånen förfaller i slutet av året kommer de förväntade höjningarna av räntan inte att påverka 2013 års resultat i någon större utsträckning, varför en oförändrad månadsavgift planeras.

### Övrigt

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar till fullvärde som även omfattar bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare.

### Arvoden

Sammanträdesarvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter har motsvarat Salems kommuns arvodestaxa som för 2012 har varit 681 kr för de två första timmarna. Efter det 168 kr/timme. Bilersättning har lämnats med 27 kr per mil.

Arvodering, motsvarande ett sammanträdesarvode, har lämnats till styrelsemedlemmar som på dagtid deltar i möten med NCC, eller i andra externa möten, och inom den kostnadsram som stämman beslutade om.

**Förslag till disposition av föreningens resultat**

Till föreningens förfogande står  
balanserat resultat  
årets resultat

-91 371

594 206

---

**502 835**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras, enligt stadgarna, ett belopp  
motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens byggnader

225 000

i ny räkning överföres

---

277 835

**502 835**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande  
resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter m.m</b>			
Nettoomsättning	1	6 473 084	6 447 221
Övriga rörelseintäkter		13 970	7 149
		<u>6 487 054</u>	<u>6 454 370</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 469 903	-2 441 019
Personalkostnader	3	-74 357	-78 745
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-261 169	-242 514
		<u>-2 805 429</u>	<u>-2 762 278</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>3 681 625</u>	<u>3 692 092</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 439	62 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 125 858	-2 945 343
		<u>-3 087 419</u>	<u>-2 882 953</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>594 206</u>	<u>809 139</u>

CG

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	227 145 750	227 406 919
		<u>227 145 750</u>	<u>227 406 919</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>227 145 750</u>	<u>227 406 919</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		300	308
Övriga fordringar		11 651	11 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>18 765</u>	<u>309 514</u>
		30 716	321 350
<b>Kortfristiga placeringar</b>	6	700 732	2 258 067
<b>Kassa och bank</b>		<u>993 072</u>	<u>677 924</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 724 520</u>	<u>3 257 341</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>228 870 270</u>	<u>230 664 260</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		135 967 000	135 967 000
Fond fastighetsunderhåll		958 438	733 438
		<u>136 925 438</u>	<u>136 700 438</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-91 371	-675 511
Årets resultat		594 206	809 139
		<u>502 835</u>	<u>133 628</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>137 428 273</u>	<u>136 834 066</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	89 655 000	91 985 000
		<u>89 655 000</u>	<u>91 985 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	330 000	330 000
Leverantörsskulder		248 209	540 013
Övriga skulder		16 127	10 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 192 661	964 242
		<u>1 786 997</u>	<u>1 845 194</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>228 870 270</u>	<u>230 664 260</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	92 812 500	92 812 500
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### **Redovisningsprinciper**

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

### **Anläggningstillgångar**

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

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Månadsavgifter	6 117 289	6 117 288
Lokalhyror	20 817	0
Garagehyror	107 925	107 250
Bilplatshyror med el	224 877	220 564
Bilplatshyror utan el	2 100	2 100
Öresutjämning	76	19
<b>Summa</b>	<b>6 473 084</b>	<b>6 447 221</b>

## Not 2 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
El	159 389	156 553
Värme	1 103 777	1 049 821
Vatten och avlopp	310 787	304 585
Renhållning	88 163	86 023
Snöröjning	12 469	23 065
Teknisk förvaltning	117 000	130 012
Städning avtalad	142 146	141 229
Städning övrigt	21 044	19 500
Trädgårdsskötsel	58 404	52 810
Förebyggande underhåll	40 325	48 375
Avhjälpande underhåll	103 837	118 968
Övriga driftskostnader	5 654	1 067
Hisskostnader	21 530	18 549
Larm, hiss, porttelefon	25 926	23 893
Fastighetsförsäkringpremie	46 879	44 398
Gemensam tv-anläggning	27 380	26 728
Förbrukningsinventarier	0	23 418
Kostnader föreningstämma	4 000	500
Övriga föreningskostnader	15 583	22 572
Ekonomisk förvaltning	114 252	110 508
Extern revisionskostnad	23 500	35 188
Bankkostnader	4 524	3 256
Kravkostnader	8 334	0
Diverse övriga kostnader	14 999	0
<b>Summa</b>	<b>2 469 902</b>	<b>2 441 018</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

### Styrelsearvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelsearvoden	58 874	47 364
Övriga löner och ersättningar	2 216	20 341
Sociala kostnader	13 267	11 040
<b>Summa</b>	<b>74 357</b>	<b>78 745</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader	3 125 858	3 079 008
Räntebidrag	0	-133 665
<b>Summa</b>	<b>3 125 858</b>	<b>2 945 343</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	228 249 500	228 249 500
	<u>228 249 500</u>	<u>228 249 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-842 581	-600 067
-Årets avskrivning enligt plan	-261 169	-242 514
	<u>-1 103 750</u>	<u>-842 581</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>227 145 750</b>	<b>227 406 919</b>
Bokfört värde byggnader	185 445 750	185 706 919
Bokfört värde mark	41 700 000	41 700 000
	<u>227 145 750</u>	<u>227 406 919</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde fastigheter	90 000 000	90 000 000
avseende byggnader	75 000 000	75 000 000

## Not 6 Kortfristiga placeringar

	Ränta	2012-12-31	2011-12-31
SBAB sparkonto		0	910 842
SBAB-konto Brf	2,20%	700 732	600 000
		<u>700 732</u>	<u>1 510 842</u>

## Not 7 Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	135 967 000	733 438	-675 511	809 139
Resultat disp enl stämmobeslut			809 139	-809 139
Fondavsättning enligt stämmobeslut		225 000	-224 999	
Årets resultat				594 206
<b>Vid årets slut</b>	<b>135 967 000</b>	<b>958 438</b>	<b>-91 371</b>	<b>594 206</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek AB			0	28 000 000
Stadshypotek AB	2014-12-30	3,98%	12 772 500	12 902 500
Stadshypotek AB	2013-12-01	3,37%	8 494 062	8 694 062
SBAB	2015-09-04	3,00%	13 820 547	14 820 547
SBAB	2013-12-02	3,20%	13 000 000	13 000 000
SBAB	2014-12-04	3,37%	13 897 891	14 897 891
SBAB	2014-03-04	3,38%	28 000 000	0
			<u>89 985 000</u>	<u>92 315 000</u>
Varav kortfristig del inom 1 år			-330 000	-330 000
Kvarstående långfristig del			<u>89 655 000</u>	<u>91 985 000</u>

04

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	499 570	473 331
Förutbetalda avgifter	428 197	449 548
Medlem tillgodo	2	275
Övriga upplupna kostnader	264 892	41 086
	<b>1 192 661</b>	<b>964 240</b>

### Underskrifter

Söderby 2013-03-13

  
Christer Uden

  
Rose-Marie Lindahl

  
Ann Jansson

  
Christer Lundberg

  
Kristina Görander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/4-2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Ingrid Andegren

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parken 1 Söderby, org. nr 769601-8725

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parken 1 Söderby 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. 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 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 resultaträkning- 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 1 Söderby 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 har 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 5 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Ingrid Löndegren  
Auktoriserad