

Årsredovisning för
Brf Parken 1, Söderby

769601-8725

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2013-01-01-2013-12-31
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 anlåtts 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, larmoperatör
- Q-park, parkeringsövervakning
- Vattenfall och Södertörns Fjärrvärme AB, elförsörjning respektive värme
- Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring
- Lås-Hantverkarn i Södertälje, nyckelservice
- Nordisk Elmontering AB, elarbeten och revision av larmanläggningen
- 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 147 medlemmar fördelade på 105 lägenheter. Under året har 18 avtal om överlåtelser undertecknats, varav två avsett gåva/testamente.

Under året har styrelsen hållit 11 protokollförda fysiska sammanträden, två möten per capsulam och en ordinarie föreningsstämma.

Fyra informationsblad om verksamheten har delats ut till medlemmarna.

Styrelsen

Ledamöter

Ordförande	Christer Udén
Sekreterare	Rose-Marie Lindahl
	Ann Jansson
	Christer Lundberg
	Kristina Görander

Suppleanter

Göran Jansson	
Henric Gustavsson	
Towe Gysing	fr.o.m. 2013-04-24

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers med Ingrid Lindegren som huvudansvarig.

Valberedning

Gunilla Haldosén, sammankallande	fr.o.m. 2013-04-24
Ingegerd Lindström	fr.o.m. 2013-04-24
Ann-Christin Eriksson	t.o.m. 2013-04-24
Astrid Zunino	t.o.m. 2013-04-24
Nils Lind	t.o.m. 2013-04-24

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:	97 000 000 kronor varav byggnadsvärde på 79 000 000 kronor, enligt 2013 års taxering
Lägenhetsfördelning:	105 st lägenheter i en huskropp
Total boyta:	8 002 m ²
Fastighetens areal:	9 583 m ²
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	2013	2012	2011	2010
Årsavgifter och hyror	6 461 876	6 473 084	6 447 221	6 461 468
Res. efter finansiella poster	811 671	594 206	809 139	138 281
Res. i % av nettoomsättningen	12,6	9,2	12,5	2,1
Balansomslutning	228 143 227	228 870 270	230 664 259	229 891 556
Soliditet %	60,6	60,0	59,3	59,2

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	764	764	764	764
Lån	11 070	11 245	11 536	11 567
Elkostnad	20	20	20	22
Värmekostnad	140	138	131	142
Vattenkostnad	35	39	38	30

Från och med 2014 gäller ny god redovisningsed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3 regelverken). Detta kan innebära att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behövas justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för 2014.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften är oförändrad sedan 2010. Avgifterna har räckt både till den löpande verksamheten och till amortering av fastighetslånen. Två lån har omsatts under året med en omförhandlad ränta med hjälp av Svenska Bolån (lånemäklare) och resultatet har blivit gynnsamt för föreningen.

NCC har under året åtgärdat kvardröjande rest- och garantipunkter. Alla krav är slutreglerade. Vad som har tillkommit är av typen dolda fel. För närvarande pågår två ärenden, dels ett igensatt regnvattenavlopp i en stenkista på norrsidan, vilket förorsakat återkommande översvämningar på parkeringsplatsen utanför entrén på Verandastigen 1, och dels en felaktig monterad avloppsbrunn i ett badrum.

Föreningen har omförhandlat flera av de löpande avtalen för att se över både kostnader och utbudet av tjänster.

Kommunen har utan kostnad för föreningen anskaffat en ny flaggstång. Avtalet med kommunen är att föreningen sköter flaggningen på flaggdagar. Andra dagar finns en vimpel hissad.

Fastigheten har tyvärr under året haft inbrott i källarkontoren. Föreningen har nu förstärkt källardörrarna och hoppas att det förhindrar fortsatta intrång. Vidare har kodlåsen stängts av under natten både i källaringångar och i entréer.

Året avslutades med Lucia-mingel och skönsång av Kiki och Astrid i portiken. Tillströmningen av boende var god, med det fanns plats för fler. Styrelsen åt julbord några dagar senare.

Inför 2014

Budgeten för 2014 har förstärkts med en avgiftshöjning på 2,5% och är balanserad. Styrelsen har upphandlat en underhållsplan, vilken visar att fastigheten kommer att behöva mer underhåll än tidigare, vilket är en naturlig följd av att fastigheten slits och åldras. Vidare kommer en halv fastighetsavgift att debiteras föreningen under året.

En omsättning av ett lån på 28 miljoner sker i början av mars och förhoppningen är att nuvarande ränteläge består. I slutet av året kommer ytterligare två lån att omsättas på totalt 26 miljoner. Lånen kommer att amorteras.

Under våren kommer underhållsplanen att följas upp när det gäller målningsarbeten av fönster i fastigheten och skiljeväggar mellan altanplatserna. En noggrann besiktning kommer att göras för att bestämma vilka åtgärder som är nödvändiga och hur de ska utföras.

Garagehyran har sänkts från 750 till 600 kr från och med den 1 mars. Det är en anpassning till hyror i området eftersom det visat sig svårt att hyra ut garageplatser.

Det har framkommit önskemål om uppdatering av hastigheten i fastighetens bredbandsnät och enligt Telia kommer en uppgradering ske under året.

Det finns två kvardröjande åtgärder som bör åtgärdas under 2014. Stentavlan med Sankt Eriks-motiv ska placeras till en rimlig kostnad. Tornuret ska repareras. Hittills har det dröjt på grund av att tornurmakaren i Ystad varit sjuk.

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 2013 har varit 705 kr för de två första timmarna. Efter det 175 kr/timme. Bilersättning har lämnats med 27kr per mil.

Arvodering, motsvarande 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

277 835

årets resultat

811 671

1 089 506

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

237 000

i ny räkning överföres

852 506

1 089 506

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>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Föreningens intäkter m.m			
Årsavgifter och hyror	1	6 461 876	6 473 084
Övriga intäkter	2	305 686	13 970
		<u>6 767 562</u>	<u>6 487 054</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 611 207	-2 469 903
Personalkostnader och styrelsearvoden	4	-81 631	-74 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-279 824	-261 169
		<u>-2 972 662</u>	<u>-2 805 429</u>
Rörelseresultat		<u>3 794 900</u>	<u>3 681 625</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 181	38 439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 014 410	-3 125 858
		<u>-2 983 229</u>	<u>-3 087 419</u>
Årets resultat		<u>811 671</u>	<u>594 206</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	226 865 926	227 145 750
		<u>226 865 926</u>	<u>227 145 750</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>226 865 926</u>	<u>227 145 750</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 475	300
Övriga fordringar		11 716	11 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>19 058</u>	<u>18 765</u>
		48 249	30 716
Kortfristiga placeringar	6	627 364	700 732
Kassa och bank		601 688	993 072
Summa omsättningstillgångar		<u>1 277 301</u>	<u>1 724 520</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>228 143 227</u>	<u>228 870 270</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		135 967 000	135 967 000
Fond fastighetsunderhåll		1 183 438	958 438
		<u>137 150 438</u>	<u>136 925 438</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		277 835	-91 371
Årets resultat		811 671	594 206
		<u>1 089 506</u>	<u>502 835</u>
Summa eget kapital		<u>138 239 944</u>	<u>137 428 273</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	88 455 000	89 655 000
		<u>88 455 000</u>	<u>89 655 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	130 000	330 000
Leverantörsskulder		236 061	248 209
Skatteskulder		63 525	0
Övriga skulder		16 891	16 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 001 806	1 192 661
		<u>1 448 283</u>	<u>1 786 997</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>228 143 227</u>	<u>228 870 270</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</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 förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 Årsavgifter och hyror

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Månadsavgifter	6 117 289	6 117 289
Lokalhyror	11 540	20 817
Garagehyror	96 050	107 925
Bilplatshyror med el	232 916	224 877
Bilplatshyror utan el	1 878	2 100
Övriga fakturerade kostnader	2 128	0
Öresutjämning	75	76
Summa	6 461 876	6 473 084

Not 2 Övriga intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Övriga ersättningar och intäkter*	305 686	13 970
Summa	305 686	13 970

* 284 000 kr avser ersättning från NCC, utbetalt under 2013.

Not 3 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
EI	156 719	159 389
Värme	1 123 177	1 103 777
Vatten och avlopp	281 548	310 787
Renhållning	84 167	88 163
Snöröjning	0	12 469
Teknisk förvaltning	122 244	117 000
Städning avtalad	147 926	142 146
Städning övrigt	27 200	21 044
Trädgårdsskötsel	53 685	58 404
Förebyggande underhåll	150 697	40 325
Avhjälpande underhåll	118 014	103 837
Övriga driftskostnader	1 862	5 654
Hisskostnader	28 218	21 530
Larm, hiss, porttelefon	7 813	25 926
Fastighetsskatt/Kommunal Fastighetsavgift	63 525	0
Fastighetsförsäkringpremie	48 722	46 879
Gemensam tv-anläggning	27 491	27 380
Förbrukningsinventarier	1 234	0
Kostnader föreningstämma	1 611	4 000
Övriga föreningskostnader	19 690	15 583
Ekonomisk förvaltning	114 252	114 252
Extern revisionskostnad	26 250	23 500
Bankkostnader	2 853	4 524
Kravkostnader	1 749	8 334
Diverse övriga kostnader	559	14 999
Summa	2 611 206	2 469 902

Not 4 Personalkostnader och styrelsearvoden

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	56 189	58 874
Övriga löner och ersättningar	11 668	2 216
Sociala kostnader	13 774	13 267
Summa	81 631	74 357

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
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	-1 103 750	-842 581
-Årets avskrivning enligt plan	-279 824	-261 169
	<u>-1 383 574</u>	<u>-1 103 750</u>
Redovisat värde vid årets slut	226 865 926	227 145 750
Bokfört värde byggnader	185 165 926	185 445 750
Bokfört värde mark	41 700 000	41 700 000
	<u>226 865 926</u>	<u>227 145 750</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde fastigheter	97 000 000	90 000 000
avseende byggnader	79 000 000	75 000 000

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Ränta	2013-12-31	2012-12-31
SBAB-konto Brf	1,95%	627 364	700 732
		<u>627 364</u>	<u>700 732</u>

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	135 967 000	958 438	-91 371	594 206
Resultat disp enl stämmobeslut			594 206	-594 206
Fondavsättning enligt stämmobeslut		225 000	-225 000	
Årets resultat				811 671
Vid årets slut	135 967 000	1 183 438	277 835	811 671

Not 8 Skulder till kreditinstitut


Långgivare	Löptid	Ränta	2013-12-31	2012-12-31
Nordea	2015-12-02	2,41%	8 224 062	0
Nordea	2016-12-02	2,69%	12 000 000	0
Stadshypotek AB	2014-12-30	3,98%	12 642 500	12 772 500
SBAB	2015-09-04	3,00%	13 820 547	13 820 547
SBAB	2014-12-04	3,37%	13 897 891	13 897 891
SBAB	2014-03-04	3,38%	28 000 000	28 000 000
Stadshypotek AB	löst		0	8 494 062
SBAB	löst		0	13 000 000
			<u>88 585 000</u>	<u>89 985 000</u>
Varav kortfristig del inom 1 år			-130 000	-330 000
Kvarstående långfristig del			<u>88 455 000</u>	<u>89 655 000</u>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	396 020	499 570
Förutbetalda avgifter	409 677	428 197
Medlem tillgodo	0	2
Övriga upplupna kostnader	196 109	264 892
	1 001 806	1 192 661

Underskrifter

Söderby 2014-03-12



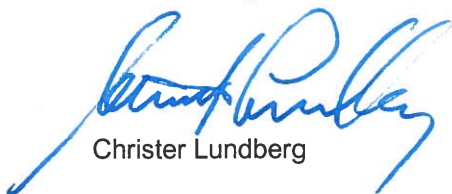
Christer Udén



Rose-Marie Lindahl



Ann Jansson



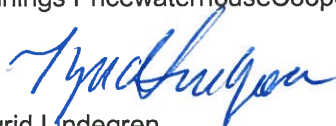
Christer Lundberg



Kristina Görander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2014.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Ingrid Lindegren

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 2013.

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 revisionsssed 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 2013 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 1, Söderby för år 2013.

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 revisionsssed 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 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 31 mars 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingrid Lindgren
Auktoriserad revisor