

Årsredovisning för
Brf Parken 1, Söderby

769601-8725

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	9-12
Underskrifter	12

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



Förvaltningsberättelse

STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR RÅKENSKAPSÅRET 2015-01-01-2015-12-31

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 anlåtits 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
- HSB Södertälje Ek.för., skötsel av grönytor, träd och buskar
- LIAB Plåtbyggarna AB, snöröjning av tak
- Kone och Inspecta, hisservice respektive besiktning
- Rapid, larmoperatör
- Q-park, parkeringsövervakning
- Vattenfall och Södertörns Fjärrvärme AB, elförsörjning respektive värme
- Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring
- Lås-Hantverkar'n i Södertälje, nyckelservice
- Nordisk Elmontering AB, elarbeten och revision av larmanläggningen
- Salems kommun, vatten och avlopp
- Telia och Comhem, tele- och bredband
- Svenska Bolån, offerter och rådgivning vid låneförhandlingar
- Bostadsrätterna, administration av föreningens hemsida
- One.com webbhotell, domännamn till hemsidan
- EZ Gruppen, snöröjning
- SRV Återvinning, sophantering

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Antal medlemmar i början av året: 146
Antal tillkommande medlemmar: 37
Antal avgående medlemmar: 32
Antal medlemmar i slutet av året: 151
Antal lägenheter upplåtna i andrahand: 1

Under året har styrelsen hållit 11 protokollförda sammanträden och ett bokföringsmöte med minnesanteckningar, en ordinarie stämma och en extra stämma.

Fyra informationsblad om verksamheten har delats ut till medlemmarna.

1

Styrelsen

Ledamöter

Ordförande	Christer Udén	t.o.m. 2015-04-23
	Kristina Görander	fr.o.m. 2015-04-23
Sekreterare	Kristina Görander	t.o.m. 2015-04-23
	Kjell Lundin	fr.o.m. 2015-04-23
	Anne Ersson	t.o.m. 2015-04-23
	Zerina Ljungqvist	fr.o.m. 2015-04-23
	David Persson	fr.o.m. 2015-04-23
	Christer Lundberg	t.o.m. 2015-04-23
	Fredrik Broström	fr.o.m. 2015-04-23

Suppleanter

Fredrik Broström	t.o.m. 2015-04-23
Henric Gustavsson	t.o.m. 2015-04-23
Krister Kalte	fr.o.m. 2015-04-23
Göran Jansson	t.o.m. 2015-04-23
Göran Härnulv	fr.o.m. 2015-04-23

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers med Ella Bladh som huvudansvarig.

Valberedning

Ingegerd Lindström, sammankallande
Gunilla Haldosén

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 m²

Fastighetens areal: 9 583 m²

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	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	6 602 988	6 583 215	6 461 876	6 473 084
Res. efter finansiella poster	696 691	-288 038	811 671	594 206
Res. i % av nettoomsättningen	10,8	-4,5	12,6	9,2
Balansomslutning	227 274 153	226 791 757	228 143 227	228 870 270
Soliditet %	61,0	60,8	60,6	60,0
Nyckeltal i kr/m² boyta				
Årsavgift	784	784	764	764
Lån	10 925	10 925	11 070	11 245
Elkostnad	18	18	20	20
Värmekostnad	136	135	140	138
Vattenkostnad	35	37	35	39

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett mycket innehållsrikt år i föreningen under 2015.

Föreningen har haft takläckage i en lägenhet som provisoriskt lagats under 2014. NCC har tagit på sig ansvaret och kostnaden för arbetet och har under året anlitat LIAB och Plåtkonsult AB för permanent åtgärd. Vid allmän taksyn i samband härmed har risk för läckage upptäckts på ett nytt ställe. Styrelsen följer upp under våren.

De staket som finns mellan uteplatserna har tidigare målats och har nu enligt underhållsplanen även försetts med plåtklädseln på ovansidan.

Spolning av avloppsrören har utförts av firman VA-teknik. Det finns dock tre lägenheter som de inte kommit in i. Vid eventuella kommande problem i dessa lägenheter står lägenhetsinnehavaren för kostnaden.

Med Salems Hembygdsförenings hjälp och bidrag har stentavlan med Sankt Eriks-motiv placerats i huset portik. Bredvid den finns även information om dess ursprung och förloppet som ledde till att tavlan flyttade tillbaka till huset.

Det har hållits en extra årsstämma i anslutning till invigningen av Sankt Eriks-stenen i syfte att rösta om ändring av mandatperioden för styrelseledamöter till 2 år. Årsstämman hade beslutat med 22 röster för och 2 emot att följa förslaget. Extra stämman beslutade med 9 röster för och 2 emot att följa förslaget och stadgarna kommer att ändras enligt förslaget.

Bygget av äldreboendet norr om Sanatorieparken har avslutats. Söderby Entreprenad AB har nu påbörjat nybyggnad av Brf Loggian, ett hus som ansluter till föreningens s.k. liggverandor. Arbetet beräknas vara klart 2016.

Det har fällts tre rönнар som stått vid entréerna eftersom de blivit mycket snedvuxna. Föreningen planerar att införskaffa nya träd och förslag på lämplig sort väntas under våren 2016.

Under årsstämman inlämnades en motion om att införskaffa flera parksoffor och stolar. Under året har två nya sittgrupper köpts in och man har försökt matcha utseendet på nya och befintliga möbler.

Takbesiktning utförd under våren. Mindre anmärkningar som åtgärdats.

Föreningen har under året omsatt 2st lån till mycket förmånlig ränta som har resulterat i lägre räntekostnader.



Inför 2016

SRV återvinning har informerat föreningen om möjligheten för sophantering av matavfall. Föreningen undersöker kostnad och praktisk lösning.

Målsättningen med införande av sortering av matavfall är att göra en miljöinsats samt se över möjligheten att sänka kostnader för sophantering.

Enligt underhållsplanen ska vi under 2016 påbörja ommålning av yttre fönsterpartier samt ytterdörrar till entréer och tvättstugor. Beräknas klart under året.

Vi avser beställa genomgång och åtgärd av värmesystemet för att undvika eventuella stopp och optimera funktionen. Beräknas klart 2016.

I samband med nybygget av Brf Loggian har ett dagvattenrör behövt dras om provisoriskt. En permanent lösning ska komma så snart grävning med maskin kan genomföras. Vår brf kommer att belastas med kostnaden.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningens förfogande står	
balanserat resultat	327 468
årets resultat	696 690
	<hr/>
	1 024 158

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	787 158
	<hr/>
	1 024 158

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

8

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Föreningens intäkter m.m			
Nettoomsättning	1	6 602 988	6 583 215
Övriga intäkter	2	40 040	44 019
		<u>6 643 028</u>	<u>6 627 234</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 627 508	-2 672 425
Personalkostnader	4	-94 902	-82 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 624 263	-1 624 263
		<u>-4 346 673</u>	<u>-4 379 674</u>
Rörelseresultat		<u>2 296 355</u>	<u>2 247 560</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 286	19 325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 613 950	-2 554 923
		<u>-1 599 664</u>	<u>-2 535 598</u>
Årets resultat		<u>696 691</u>	<u>-288 038</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	223 617 400	225 241 663
		<u>223 617 400</u>	<u>225 241 663</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>223 617 400</u>	<u>225 241 663</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 225	2 795
Övriga fordringar		28 050	146 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 329	110 641
		<u>113 604</u>	<u>259 825</u>
Kassa och bank	6	3 543 150	1 290 268
Summa omsättningstillgångar		<u>3 656 754</u>	<u>1 550 093</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>227 274 154</u>	<u>226 791 756</u>

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		135 967 000	135 967 000
Fond fastighetsunderhåll		1 657 438	1 420 438
		<u>137 624 438</u>	<u>137 387 438</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		327 468	852 506
Årets resultat		696 691	-288 038
		<u>1 024 159</u>	<u>564 468</u>
Summa eget kapital		<u>138 648 597</u>	<u>137 951 906</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	86 422 500	87 422 500
		<u>86 422 500</u>	<u>87 422 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 000 000	0
Leverantörsskulder		286 503	361 505
Skatteskulder		70 577	127 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	845 977	928 428
		<u>2 203 057</u>	<u>1 417 350</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>227 274 154</u>	<u>226 791 756</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	92 812 500	92 812 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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.

Avskrivning byggnad sker från och med 2014 av på 0,877% av byggnadens bokförda restvärde 2013 (185.165.926 SEK)

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 underåll

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Månadsavgifter	6 270 223	6 270 223
Hysesförluster	-8 453	0
Lokalhyror	16 984	0
Garagehyror	86 400	84 910
Bilplatshyror med el	235 695	226 327
Bilplatshyror utan el	2 238	1 857
Öresutjämning	-99	-102
Summa	6 602 988	6 583 215



Not 2 Övriga intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	20 777	2 450
Försäkringsersättning	19 263	41 569
Summa	40 040	44 019

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ei	146 546	144 906
Värme	1 087 399	1 083 628
Vatten och avlopp	280 839	292 136
Renhållning	93 863	94 534
Snöröjning	11 250	39 062
Teknisk förvaltning	126 895	141 684
Städning avtalad	149 678	152 677
Städning övrigt	33 915	20 280
Förebyggande underhåll	83 831	163 686
Försäkringsskador	24 438	26 550
Avhjälpande underhåll	84 020	86 359
Trädgårdsskötsel	100 467	53 263
Hisskostnader	22 953	26 861
Larm, hiss, porttelefon	8 204	4 634
Fastighetskatt/Kommunal Fastighetsavgift	65 257	63 892
Fastighetsförsäkringpremie	54 164	50 783
Gemensam tv-anläggning	27 456	27 488
Förbrukningsinventarier	29 225	1 244
Kostnader föreningstämma	2 250	1 889
Övriga föreningskostnader	32 898	22 963
Ekonomisk rådgivning	11 500	25 250
Ekonomisk förvaltning	114 252	114 252
Extern revisionskostnad	28 250	27 000
Bankkostnader	4 420	5 555
Övriga främmande tjänster	2 500	0
Kravkostnader	663	1 775
Diverse övriga kostnader	376	75
Summa	2 627 509	2 672 426

Not 4 Personalkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	73 330	60 710
Övriga löner och ersättningar	2 997	7 099
Sociala kostnader	18 575	15 177
Summa	94 902	82 986

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	228 249 500	228 249 500
	<u>228 249 500</u>	<u>228 249 500</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 007 837	-1 383 574
-Årets avskrivning enligt plan	-1 624 263	-1 624 263
	<u>-4 632 100</u>	<u>-3 007 837</u>
Redovisat värde vid årets slut	223 617 400	225 241 663
Bokfört värde byggnader	181 917 400	183 541 663
Bokfört värde mark	41 700 000	41 700 000
	<u>223 617 400</u>	<u>225 241 663</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde fastigheter	97 000 000	97 000 000
avseende byggnader	79 000 000	79 000 000

Not 6 Kortfristiga placeringar / Kassa och bank

	Ränta	2015-12-31	2014-12-31
Företagskonto	0%	1 240 358	647 738
SBAB-konto Brf	0,6%	2 302 766	642 530
Nordea sparkonto		26	0
		<u>3 543 150</u>	<u>1 290 268</u>

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	135 967 000	1 420 438	852 506	-288 038
Resultat disp enl stämmobeslut			-288 038	288 038
Fondavsättning enligt stämmobeslut		237 000	-237 000	
Årets resultat				696 691
Vid årets slut	135 967 000	1 657 438	327 468	696 691

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2015-12-31	2014-12-31
Nordea	2018-11-21	0,91%	8 224 062	8 224 062
Nordea	2016-12-02	2,69%	12 000 000	12 000 000
Nordea	2015-03-04	löst	0	14 000 000
Nordea	2016-03-04	2,27%	14 000 000	14 000 000
Nordea	2018-11-21	0,96%	13 820 547	0
SBAB	2015-09-04	löst	0	13 820 547
SBAB	2017-12-13	1,23%	12 897 891	12 897 891
SBAB	2017-12-13	1,19%	12 480 000	12 480 000
SBAB	2018-01-17	0,97%	14 000 000	0
			<u>87 422 500</u>	<u>87 422 500</u>
Varav kortfristig del inom 1 år			-1 000 000	0
Kvarstående långfristig del			<u>86 422 500</u>	<u>87 422 500</u>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	92 766	178 278
Förutbetalda avgifter	531 366	521 282
Övriga upplupna kostnader	221 845	228 869
	<u>845 977</u>	<u>928 429</u>

Underskrifter

Söderby 2016- 03-14


Kristina Görander


Kjell Lundin


Zerina Ljungqvist


Fredrik Broström


David Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21. 3. 2016.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh

Auktoriserad revisör

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 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. 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 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 1, Söderby 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 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 21 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor