

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGBY PARK 2

Org. nr. 769623-4132

ÅR 2015/2016

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-07-01 - 2016-06-30.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt 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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2011-07-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-17 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Blackebergs Gärd 4 i Stockholms kommun.
Adress: Johan Tillanders väg 37 och 39
168 52 Bromma

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 5 november 2015

Ordinarie:

Thomas Johansson	Ordförande
Thomas Nilsson	Ledamot
Mia Ekstrand	Ledamot
Göran Ekdahl	Ledamot

Suppleanter:

Helena Sunniger
Per Bergek Boström
Petrea Victorin

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 5 november 2015

Ordinarie:

Petrea Victorin	Ordförande
Göran Ekdahl	Ledamot
Mia Ekstrand	Ledamot

Suppleanter:

Thomas Nilsson
Helena Sunniger

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Intern revisor

Ordinarie:

Ilona Hedin

Bostadsrättsföreningen Angby Park 2
769623-4132

Valberedning

Per Boström

Thomas Johansson

Ordinarie föreningsstämman hölls den 5 november 2015.

Extra föreningsstämman hölls den 17 november 2015. Vid stämman beslutades om stadgeändring.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Blackebergs Gärd 4 i Stockholms kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2012

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	45 600 000	45 600 000
Varav byggnader:	33 000 000	33 000 000
Varav mark:	12 600 000	12 600 000

Fastigheten är fullvärdestörsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

På fastigheten finns två 2 stycken bostadshus innehållande 35 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Ett av husen är i souterräng. Den totala boytan uppgår till 2 522 kvm.

Bostadsrättsföreningen Angby Park 2
769623-4132

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget. Österåkers Bostadsrättsförvaltning ägs sedan 2015-01-01 av Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningens medlemmar har skött den löpande fastighet- och trädgårdsskötseln.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Avtal med leverantörer

Städning	Jbex städ
U-central och fläktsystem	Klimatsystem AB
Snöröjning	Nicator AB
Hissar	Schindler
Kabel-TV	TeliaSonera Sverige AB
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Vår förening har en god ekonomi i balans. I våras lades ett av våra tre lån om och vi fick en ränta på 1,46 % på 5 år. 1 mars 2017 kommer ytterligare ett lån att läggas om. Det är det lån som Stena fastigheter slöt åt oss när föreningen bildades. Det är också det lån som har högst ränta, 3,74 %. I samband med att det lånet läggs om har vi också en summa avsatt till avbetalning. Föreningen planerar att öka avsättning till 100,000 kronor i vår reparations/underhållsfond.

Vårt interna arbete med fastighetsunderhåll och skötsel av våra utemiljöer spar också föreningen pengar varje år.

Vår ekonomiska förvaltare, Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, har blivit uppköpta och ingår nu i SBC-koncernen. Det har inneburit förändringar för oss som kund i och med förnyade rutiner, nya kontaktpersoner samt ett nytt elektroniskt system för oss att förhålla oss till. Styrelsen undersöker om det också påverkar våra tjänster och kostnader.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2015/2016	2014/2015
Intäkter	1 834 018	1 879 257
Rörelsekostnader (exkl årets underhållskostnader)	-584 832	-518 221
Kapitalkostnader	-657 450	-810 751
Slitagekostnader	-100 000	-45 600
	491 736	504 685



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 665
Hyresintäkter	130
Övriga intäkter	36
Kapitalintäkter	3
Summa	1 834

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	77
Reparation/underhåll	44
Taxebundna kostnader	280
Övriga driftkostnader	29
Fastighetsavgift	0
Övr.förv/rörelsekostn.	114
Personalkostnader	41
Avskrivning	457
Räntekostnader	657
Summa	1 699



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Det här är vad vi åstadkommit under året som gått:

- Energideklaration för våra fastigheter har tagits fram
- Policy för andrahandsuthyrning har tagits fram
- Nytt avtal för ventilation och värmeflaktar och slutits samt arbete
- Installation av rensluckor i ventilationssystemet har genomförts
- Lansering av föreningens hemsida; <http://angbypark2.bostadsratterna.se/> och löpande uppdateringar med aktuell information till både medlemmar, mäklare och andra intresserade
- Lagt om ett av våra 3 lån med förmånlig ränta. 1,46 % på 5 år
- Organiserat intern förvaltning av fastighet och våra utemiljöer
- Organiserat och genomfört två gemensamma städdagar, april och oktober
- Organiserat och bjudit in till den traditionella sommarfesten i Ljunglöfska slottets trädgård
- Bytt ut armaturer i våra trapphus
- Köpt markarbeten och gjort iordning slätten mot skogen
- Uppdaterat föreningens trivselregler
- Genomfört 8 ordinarie styrelsemöten

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 18 kr/kvm (46 tkr totalt). Styrelsen föreslår att detta höjs till 100 tkr totalt. Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 8 (f.å 4) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 30 juni 2016 uppgick till 52 (f.å 56). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Styrelsen har även nekat en överlåtelse under räkenskapsåret.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning, tkr	1 795	1 797	1 799	1 784
Resultat efter fin. poster, tkr	135	45	148	92
Balansomslutning, tkr	103 680	103 543	103 986	103 896
Soliditet, %	74%	74%	73%	73%
Kassalikviditet, %	524%	349%	358%	226%
Snittränta, %	2,46%	3,00%	3,41%	3,61%
Årsavgift, kr/kvm boyta	660	660	660	660
Lån, kr/kvm boyta	10 615	10 615	10 813	10 813
Ränta, kr/kvm boyta	261	321	369	390
Värme, kr/kvm	60	55	54	65
El, kr/kvm	26	23	27	34
Vatten, kr/kvm	19	17	18	13

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	251 777
årets vinst	134 701
	386 478
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	100 000
i ny räkning överföres	286 478
	386 478

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	1 794 619	1 796 536
Övriga rörelseintäkter	2	36 185	72 339
Summa rörelseintäkter mm		1 830 804	1 868 875
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-429 392	-397 131
Övriga externa kostnader	4	-114 446	-87 240
Personalkostnader	5	-40 994	-82 600
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-457 034	-457 034
Summa rörelsekostnader		-1 041 866	-1 024 005
Rörelseresultat		788 938	844 870
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 214	10 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-657 450	-810 751
Resultat efter finansiella poster		134 702	44 501
Årets resultat		134 702	44 501

BALANSRÄKNINGAR

Not

2016-06-30

2015-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

101 925 294

102 382 328

101 925 294

102 382 328

Summa anläggningstillgångar

101 925 294

102 382 328

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

39 361

38 772

39 361

38 772

Kassa och bank

Kassa och bank

8

1 715 342

1 121 628

1 715 342

1 121 628

Summa omsättningstillgångar

1 754 703

1 160 400

SUMMA TILLGÅNGAR

103 679 997

103 542 728

BALANSRÄKNINGAR

Not

2016-06-30

2015-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

76 100 000

76 100 000

Fond för yttre underhåll

88 050

91 200

Summa bundet eget kapital

76 188 050

76 191 200

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

251 777

204 125

Årets resultat

134 701

44 502

Summa fritt eget kapital

386 478

248 627

Summa eget kapital

76 574 528

76 439 827

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

26 770 400

26 770 400

Summa långfristiga skulder

26 770 400

26 770 400

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

31 957

33 570

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

303 112

298 931

Summa kortfristiga skulder

335 069

332 501

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

103 679 997

103 542 728

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

27 207 400

27 207 400

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015/2016	2014/2015
Byggnader	0,66%	0,66%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015/2016	2014/2015
	Årsavgifter bostäder	1 664 736	1 664 736
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	129 883	131 800
		1 794 619	1 796 536
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015/2016	2014/2015
	Överlåtelse- & pantavgifter	10 443	7 989
	Övriga intäkter	25 742	64 350
		36 185	72 339
Not 3	Driftkostnader	2015/2016	2014/2015
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	3 089	3 000
	Städ	25 884	25 500
	Hisservice	4 469	2 868
	Markskötsel	9 187	11 422
	Snöröjning/Halkbekämpning	29 501	0
	Förbrukningsmaterial	4 988	4 166
		77 118	46 956
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	0	8 156
	Reparation installationer	43 780	5 875
		43 780	14 031
	<i>Underhållskostnader</i>		
	Underhåll huskropp utv.	0	48 750
		0	48 750
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	65 881	56 938
	Fjärrvärme	152 296	139 236
	Vatten	48 163	41 942
	Sophämtning	13 382	20 271
		279 722	258 387
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	27 471	28 027
	Tv/Bredband	1 301	980
		28 772	29 007
	Totalt driftkostnader	429 392	397 131

Bostadsrättsföreningen Angby Park 2
769623-4132

Not 4 Övriga externa kostnader	2015/2016	2014/2015
Förbrukningsinventarier	0	10 188
Arvode ekonomisk förvaltning	44 160	43 124
Medlemsavgift organisationer	4 890	2 445
Övriga externa tjänster	33 663	16 706
Övriga omkostnader	31 733	14 777
	114 446	87 240
Not 5 Anställda och personalkostnader	2015/2016	2014/2015
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Lön fastighetsskötsel	0	7 896
Arvoden till styrelsen	27 000	53 000
Revisionsarvode för intern revisor	5 000	5 000
Arbetsgivaravgifter	8 994	20 704
Övriga personalkostnader	0	-4 000
	40 994	82 600
Not 6 Byggnader och mark	2015/2016	2014/2015
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	68 555 140	68 555 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 555 140	68 555 140
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-855 065	-398 031
Årets avskrivningar	-457 034	-457 034
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 312 099	-855 065
Mark		
Ingående markvärde	34 682 253	34 682 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 682 253	34 682 253
Utgående planenligt restvärde	101 925 294	102 382 328
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
	45 600 000	45 600 000

Bostadsrättsföreningen Angby Park 2
769623-4132

		2015/2016	2014/2015
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Försäkring	24 204	22 630
	Förvaltningsarvode	11 180	10 900
	Borätterna	2 445	2 445
	Upplupet ränta	1 532	2 797
		39 361	38 772
Not 8	Likvida medel	2015/2016	2014/2015
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	134 702	44 501
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	457 034	457 034
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	591 736	501 535
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	-589	131 137
	Förändring av kortfristiga skulder	2 568	12 139
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	593 715	644 811
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	0	-500 000
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-500 000
	Årets kassaflöde	593 715	144 811
	Likvida medel vid årets början	1 121 628	976 816
	Likvida medel vid årets slut	1 715 342	1 121 628
Not 9	Förändring av eget kapital		
		Belopp vid årets ingång	Årets förändringar
	Medlemsinsatser	76 100 000	0
	Fond för yttre underhåll	91 200	-3 150 *
	Balanserat resultat	204 125	47 652
	Resultat föregående år	44 502	-44 502
	Årets resultat	0	134 701
			134 701
			45 600
			-48 750
			-3 150

Bostadsrättsföreningen Angby Park 2
769623-4132

Not 10 Skulder till kreditinstitut			2015/2016	2014/2015
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Swedbank	3,74%	2017-03-24	9 000 000	9 000 000
Swedbank	1,46%	2021-03-25	8 770 400	8 770 400
Handelsbanken	2.80%	2019-04-30	9 000 000	9 000 000
			26 770 400	26 770 400

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2015/2016	2014/2015
Förskott avgifter & hyror		140 244	139 575
Räntekostnader		75 362	74 679
Styrelsearvode		53 000	53 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt		18 224	18 852
Revisionsarvode		5 000	7 000
Fjärrvärme		5 443	5 825
El		5 839	0
		303 112	298 931

Stockholm den 26/10 2016



Petrea Victorin
Ordförande

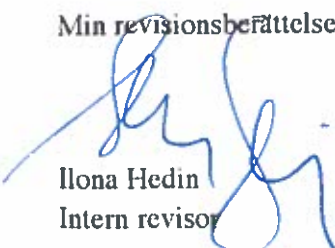


Mia Ekstrand
Ledamot



Göran Ekdahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/10 - 2016



Ilona Hedin
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet i Brf Ängby Park 2

10 november 2016

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Ängby Park 2 för räkenskapsåret 2015-07-01 till 2016-06-30.

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Rekommendation

I enlighet med styrelsens plan så samtycker jag till att vi använder del av likviditetsöverskottet till att betala av på lånen. Efter amortering sänks bostadsrättsföreningens räntekänslighet. Stigande räntor och hög räntekänslighet ingen bra kombination.

Underhållsplan är bra. Nu har våra hus fyllt fyra år och det är verkligen bra att börja arbeta med en långsiktig underhållsplan för kommande utgifter.

Ängby den 26 oktober 2016

Ilona Hedin