

Ängby*Park



Årsredovisning
för bostadsrättsföreningen Ängby Park 2
org nr: 769623-4132
2016/2017

<u>Innehåll</u>	<u>Sid</u>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Tilläggsupplysningar	9-13
Underskrifter	13

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ängby Park 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-07. Föreningens nuvarande stadgar antogs vid två på varandra följande stämmor den 5/11-2015 och den 17/11-2015 men är inte registrerade hos Bolagsverket. Under 2017 kommer små förändringar ske av stadgarna som kommer godkännas vid två på varandra följande stämmor och registreras hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Leif Fredrik Erik Carlzon
Ilona Hedin
Ulla Kristina Johansson
Rosmarie Strasky

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Sålt och flyttat i juni 2017

Björn Patrick Einar Jonsson
Lars Peder Öster

Suppleant
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Leif Fredrik Erik Carlzon.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisör

Helena Derby Johansson Ordinarie Intern

Valberedning

Peter Estman Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-11-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Blackebergs Gård 4	2012	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

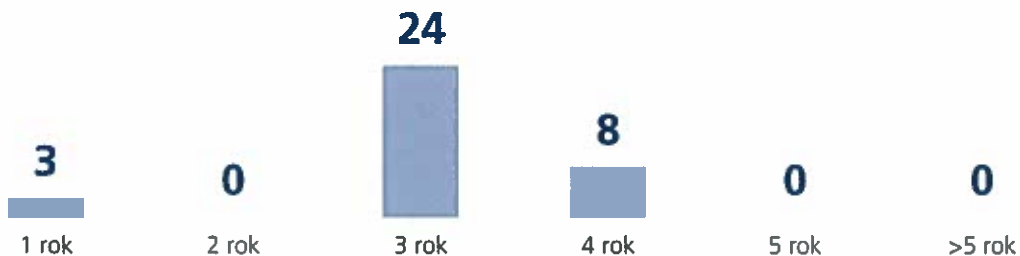
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 522 m², varav 2 522 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städning trapphus	Jbex Städ
Ventilation	Klimatsystem AB
Hissar	Schindler
Kabel-TV bredband	Telia Sonera Sverige AB
El	Ellevio AB
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning – en del av SBC
Snöröjning	Nicator AB
Jourservice	Driftia Förvaltning AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har sedan starten 2012 haft en god ekonomi i balans. Då fastigheterna nu är 5 år gamla går garantier ut och en del leverantörsavtal går ut och de löpande kostnaderna höjs. Under hösten 2016 ändrades fastigheternas taxeringsvärde från 45 600 00 kr till 49 000 000 kr. Det medför att den, enligt stadgarna, årliga avsättningen till underhållsfond nu är 147 000 kr per år. Med hänsyn till ovanstående, ser styrelsen det som nödvändigt att göra en höjning av avgifterna från januari 2018 med mellan 5-10 %.

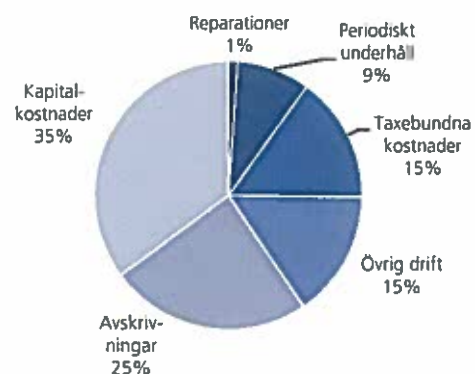
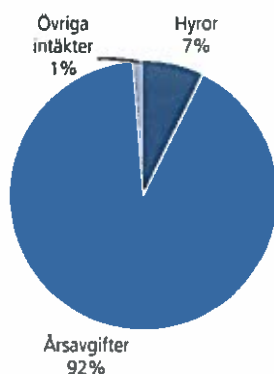
I mars 2017 omförhandlades ett av föreningens lån hos Swedbank med 3,74 % ränta och lades istället hos Handelsbanken med en löptid på fem år till 1,52 % ränta. I samband med omläggningen gjordes en engångsamortering på 1 000 000 kr och det nya lånet kommer att amorteras med 500 000 kr per år

Föreningen har inget kollektivt bostadsrättstillägg, utan det är upp till varje medlem att själv teckna ett sådant tillägg på sin hemförsäkring.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 715 342	1 121 628
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 819 912	1 830 804
Finansiella intäkter	1 865	3 214
Minskning kortfristiga fordringar	35 309	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 568
	1 857 086	1 836 586
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	759 682	584 833
Finansiella kostnader	659 360	657 450
Ökning av kortfristiga fordringar	0	589
Minskning av långfristiga skulder	1 125 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	81 319	0
	2 625 361	1 242 872
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	947 067	1 715 342
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-768 274	593 714

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid föreningsstämman i november 2016 utökades styrelsen från tre ordinarie ledamöter till fyra ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Under räkenskapsåret blev vår förvaltare Österåkers Bostadsrättsförvaltning uppköpt av Sveriges BostadsrättsCentrum AB, vilket medförde nya rutiner för styrelsen i det löpande administrativa arbetet. SBC bokar upp avsättningen till yttre fond per bokslutsdatum, medan det tidigare år har bokats upp efter föreningsstämman. Det ser därför ut som att det är dubbla avsättningar i år.

En lägenhetsförteckning har upprättats och registrerats hos Skatteverket.

Armaturerna i fastigheternas trapphus byttes hösten 2016 eftersom den ursprungliga armaturen krävde väldigt täta byten av ljuskällor. Eftersom bytet inte var i en förbättring av fastigheterna togs kostnaden direkt i resultaträkningen.

Ett serviceavtal har upprättats med Schindler Hiss AB.

6 stycken informationsbrev har delats ut till medlemmarna och hemsidan har löpande uppdaterats med samma information.

Föreningen har haft två arbetsgrupper som arbetat dels med löpande kontroll av fastigheten och dels med utemiljön.

Två städdagar har genomförts i oktober och april. Under sommaren anordnades också en kväll för att rensa i rabatterna.

Under juni 2017 gjordes underhållsarbeten av entrédörrar och träspaljeer.

Byte av kodlåsen i portarna gjordes i juni 2017.

Skylt om "Parkeringsförbud" har satts upp på gården för att påminna om att vi bara får stanna bilen tillfälligt utanför portarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52 st

Tillkommande medlemmar: 21 st

Avgående medlemmar: 21 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	660	660	660	660
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 169	10 615	10 615	10 813
Elkostnad/m ² totalyta	23	26	23	27
Värmekostnad/m ² totalyta	60	60	55	54
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	19	17	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	261	261	321	369
Soliditet (%)	75	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-61	135	45	148
Nettoomsättning (tkr)	1 816	1 805	1 805	1 805

Ytutppgifter enligt taxeringsbesked, 2 522 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	76 100 000	0	0	76 100 000
Fond för yttre underhåll	335 050	147 000	100 000	88 050
S:a bundet eget kapital	76 435 050	147 000	100 000	76 188 050
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	139 478	-147 000	34 701	251 777
Årets resultat	-60 869	-60 869	-134 701	134 701
S:a fritt eget kapital	78 609	-207 869	-100 000	386 478
S:a eget kapital	76 513 659	-60 869	0	76 574 528

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-60 869
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	286 478
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 000
summa balanserat resultat	78 609

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

	165 625
	244 234

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2016-2017	2015-2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 815 862	1 794 619
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 050	36 185
Summa rörelseintäkter		1 819 912	1 830 804
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-623 962	-429 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 521	-114 446
Personalkostnader	Not 6	-15 770	-40 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-457 034	-457 034
Summa rörelsekostnader		-1 223 287	-1 041 866
RÖRELSERESULTAT		596 625	788 938
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 865	3 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-659 360	-657 450
Summa finansiella poster		-657 495	-654 236
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-60 869	134 702
ÅRETS RESULTAT		-60 869	134 702

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-06-30	2016-06-30	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	101 468 260	101 925 294
Summa materiella anläggningstillgångar	101 468 260	101 925 294	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	101 468 260	101 925 294	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	3 465	0	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	793 545	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	587	39 361
Summa kortfristiga fordringar	797 598	39 361	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	153 522	1 715 342	
Summa kassa och bank	153 522	1 715 342	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	951 120	1 754 703	
SUMMA TILLGÅNGAR	102 419 380	103 679 997	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 100 000	76 100 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	335 050	88 050
Summa bundet eget kapital		76 435 050	76 188 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		139 478	251 777
Årets resultat		-60 869	134 701
Summa fritt eget kapital		78 609	386 478
SUMMA EGET KAPITAL		76 513 659	76 574 528
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	25 145 400	26 770 400
Summa långfristiga skulder		25 145 400	26 770 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	500 000	0
Leverantörsskulder		29 460	31 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	230 861	303 112
Summa kortfristiga skulder		760 321	335 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 419 380	103 679 997

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016-2017	2015-2016
Byggnader	150 år	150 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016-2017	2015-2016
Årsavgifter	1 664 732	1 664 736
Hyror parkering	132 325	129 883
Överlåtelse/pantsättning	18 053	0
Avgift andrahandsuthyrning	747	0
Öresutjämning	5	0
	1 815 862	1 794 619

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016-2017	2015-2016
Övriga intäkter	4 050	25 742
Överlåtelse/pantsättning	0	10 443
	4 050	36 185

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	3 089
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	9 187
	Snöröjning/sandning	31 267	29 501
	Städning entreprenad	25 176	25 884
	Hissbesiktning	2 976	0
	Gemensamma utrymmen	3 801	0
	Gård	5 245	0
	Serviceavtal	11 128	4 469
	Förbrukningsmateriel	18 292	4 988
		97 885	77 118
	Reparationer		
	Entré/trapphus	11 819	0
	Installationer	0	43 780
	Ventilation	3 126	0
	Hiss	5 948	0
		20 893	43 780
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	117 625	0
	Mark/gård/utemiljö	48 000	0
		165 625	0
	Taxebundna kostnader		
	El	58 805	65 881
	Värme	151 122	152 296
	Vatten	53 390	48 163
	Sophämtning/renhållning	21 177	13 382
		284 494	279 722
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 065	27 471
	Kabel-TV	0	1 301
		55 065	28 772
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	623 962	429 392
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Tele- och datakommunikation	1 316	0
	Föreningskostnader	10 010	0
	Styrelseomkostnader	4 071	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 354	0
	Förvaltningsarvode	57 310	44 160
	Förvaltningsarvoden övriga	36 026	0
	Administration	6 835	2 613
	Korttidsinventarier	2 264	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 335	4 890
	Övriga driftskostnader	0	62 783
		126 521	114 446

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	12 000	32 000
	Sociala kostnader	3 770	8 994
		15 770	40 994
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016-2017	2015-2016
	Byggnad	457 034	457 034
		457 034	457 034
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-06-30	2016-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 237 393	103 237 393
	Utgående anskaffningsvärde	103 237 393	103 237 393
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 312 099	-855 065
	Årets avskrivningar enligt plan	-457 034	-457 034
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 769 133	-1 312 099
	Planenligt restvärde vid årets slut	101 468 260	101 925 294
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 682 253	34 682 253
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 000 000	12 600 000
		49 000 000	45 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 000 000	45 600 000
		49 000 000	45 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-06-30	2016-06-30
	Klientmedel hos SBC	793 545	0
		793 545	0

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2017-06-30	2016-06-30
	Upplupna ränteintäkter		587	1 532
	Försäkring		0	24 204
	Förvaltningsarvode		0	11 180
	Bostadsrätterna		0	2 445
			587	39 361

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-06-30	2016-06-30
	Vid årets början		88 050	91 200
	Reservering enligt stadgar		147 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut		100 000	45 600
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-48 750
	Vid årets slut		335 050	88 050

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2017-06-30	2016-06-30	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-06-30	2017-06-30	2016-06-30	
	Swedbank	3,740 %	0	9 000 000	2017-03-24
	Swedbank	1,460 %	8 770 400	8 770 400	2021-03-25
	Handelsbanken	2,800 %	9 000 000	9 000 000	2019-04-30
	Handelsbanken	1,520 %	7 875 000	0	2022-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		25 645 400	26 770 400	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	0	
			25 145 400	26 770 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 145 400 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER		2017-06-30	2016-06-30
	Fastighetsinteckningar		27 270 400	27 270 400

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
	Efter ordinarie föreningsstämma som är planerad till den 9 november 2017 kommer en extra föreningsstämma att hållas. Detta för att uppdatera föreningens stadgar då det faktiska räkenskapsåret inte är kalenderår, utan brutet räkenskapsår per 30 juni.	

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Arvoden	50 000	53 000
	Sociala avgifter	15 710	18 224
	Ränta	22 067	75 362
	Förutbetalda avgifter och hyror	143 084	140 244
	Revisionsarvode	0	5 000
	Fjärrvärme	0	5 443
	EI	0	5 839
		230 861	303 112

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20/10 2017


Rosmarie Strasky
Ledamot


Ilona Hedén
Ledamot


Ulla Kristina Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/10 2017


Helena Derby Johansson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet i Brf Ängby Park 2
9 november 2017

Jag har granskat årsredovisningen och föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning i Brf Ängby Park 2 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

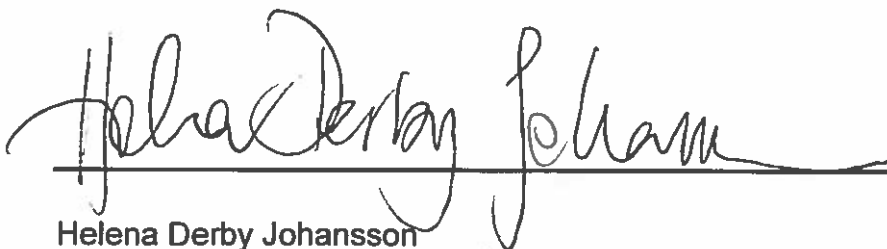
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och att upprätta en årsredovisning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att med hög säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och tillämpningen av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat styrelsens protokoll i förhållande till skrivningar i årsredovisningen samt räkenskapshandlingarna. Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ekerö den 21 oktober 2017



Helena Derby Johansson
Av stämman vald revisor