

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGBY PARK 2

Org. nr. 769623-4132

ÅR 2013/2014

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-07-01 - 2014-06-30.**

Innehåll

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

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 2011-07-20 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Blackebergs Gård 4 i Stockholms kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 13 november 2013

Ordinarie:

Helena Sunninger	Ordförande
Christian Ahlsen Mundt	Ledamot
Petrea Victorin	Ledamot

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 13 november 2013

Ordinarie:

Thomas Johansson	Ordförande
Thomas Nilsson	Ledamot
Per Bergek Boström	Ledamot

Suppleant:

Helena Sunninger
Petrea Victorin

Firmatecknare:

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

Revisorer

Ordinarie:

Ilona Hedin

Valberedning

Nina Bäckström Sammankallande
Maria Ekstrand

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 november 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 6 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

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.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Blackebergs Gård 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 fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

På fastigheten finns 2 nybyggda fyra- respektive femvåningshus, innehållande 35 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Ett av husen är i souterräng. Den totala boytan är 2 522 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Markskötsel	JE Mark
Städning	JBEX Städ
Jourverksamhet	Driftia
Snöröjning (tak)	PHP Plåt
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Garantitiden för föreningens hus sträcker sig till och med den 20 augusti 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har under året sett över och förhandlat om ett flertal leverantörsavtal. Ett resultat av detta är att fastighetsskötseln sedan mars 2014 drivs i egen regi genom en fastighets- och trädgårdsgrupp.

Föreningens första gemensamma städdag genomfördes lördag 26 april med stor uppslutning. Planen är att hålla två årliga städdagar, en på våren och en på hösten.

Föreningen höll sin första gemensamma fest i augusti 2013.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Inga större underhållsarbeten eller reparationer är planerade på fastigheterna.

Arbetet med fastighets- och trädgårdsgrupp kommer att löpa fram till årsskiftet 2014/15 och därefter utvärderas.

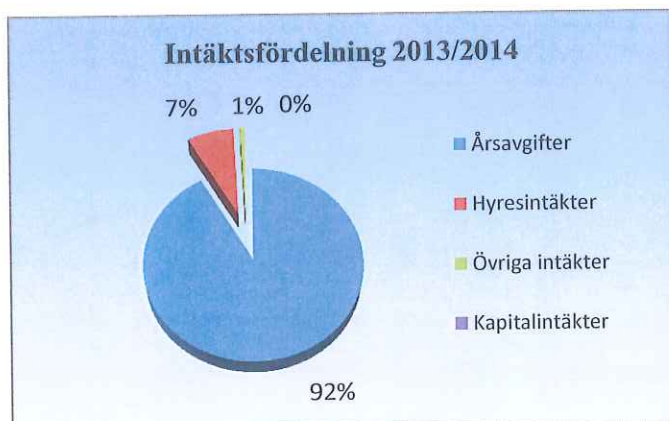
Den andra upplagan av föreningsfesten kommer hållas 22 augusti 2014.

Ekonomi

Årets resultat är drygt 118 tkr bättre än budgeterat resultat. Detta beror till stor del på lägre kostnad för fastighetsskötsel samt lägre taxebundna kostnader.

Ett av förenings lån har under året flyttats från Swedbank till Handelsbanken Blackeberg vilket lett till lägre räntekostnader.

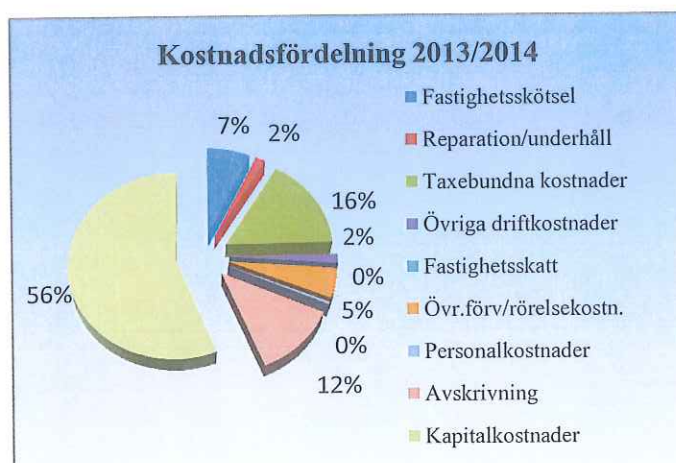
Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 665
Hyresintäkter	134
Övriga intäkter	13
Kapitalintäkter	0
Summa	1 812

Kostnader

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	115
Reparation/underhåll	26
Taxebundna kostnader	270
Övriga driftkostnader	27
Fastighetsskatt	0
Övr.förv/rörelsekostn.	85
Personalkostnader	7
Avskrivning	204
Kapitalkostnader	930
Summa	1 664



Flerårsjämförelse/nyckeltal

	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning, tkr	1 812	1 826
Resultat efter fin. poster, tkr	148	92
Balansomslutning, tkr	103 986	103 896
Soliditet, %	73%	73%
Kassalikviditet, %	358%	226%
Snittränta, %	3,41%	3,61%
Årsavgift, kr/kvm boyta	660	660
Lån, kr/kvm boyta	10 813	10 813
Ränta, kr/kvm boyta	369	390
Värme, kr/kvm	54	65
El, kr/kvm	27	34
Vatten, kr/kvm	18	13

Bostadsrättsföreningen Ängby Park 2

769623-4132

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	102 210
årets vinst	147 515
	<hr/>
	249 725
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	45 600
i ny räkning överföres	204 125
	<hr/>
	249 725

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-20 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 798 536	1 784 236
Övriga rörelseintäkter	2	13 223	42 055
		1 811 759	1 826 291
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-114 928	-118 423
Reparationer	4	-26 155	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-269 826	-292 959
Övriga driftkostnader	6	-26 914	-6 231
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-85 145	-101 018
Personalkostnader	8	-7 057	-6 571
		-530 025	-525 202
Rörelseresultat före avskrivningar		1 281 733	1 301 090
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-204 157	-193 874
Rörelseresultat		1 077 576	1 107 216
Finansiella intäkter & kostnader			
Räntekostnader		-930 061	-1 014 957
Resultat efter finansiella poster		147 515	92 259
Årets resultat		147 515	92 259

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	102 839 362	103 043 519
		102 839 362	103 043 519
Summa anläggningstillgångar		102 839 362	103 043 519
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		135 147	135 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 762	33 494
		169 909	168 641
Kassa och bank	14	976 816	683 804
Summa omsättningstillgångar		1 146 725	852 445
SUMMA TILLGÅNGAR		103 986 087	103 895 964

BALANSRÄKNINGAR Not 2014-06-30 2013-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 11

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	76 100 000	76 100 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll	45 600	0
	76 145 600	76 100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	102 210	55 551
Årets resultat	147 515	92 259
	249 725	147 810

Summa eget kapital **76 395 325** **76 247 810**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	27 270 400	27 270 400
Summa långfristiga skulder		27 270 400	27 270 400

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		36 756	48 569
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		129 269	138 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	154 337	190 258
Summa kortfristiga skulder		320 362	377 754

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL **103 986 087** **103 895 964**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	27 270 400	27 270 400
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) gjorde den 21 mars 2014 ett uttalande på sin hemsida i vilket man förklarade att ”varken tidigare eller nuvarande normgivning ger stöd för att progressiva avskrivningar är den metod som generellt bör tillämpas för avskrivning av byggnader i bostadsrättsföreningar”. BFN har samtidigt aviserat att man skall ta fram ett underlag för ställningstagande i frågan den 28 april 2014. Föreningen kommer att på lämpligt sätt anpassa sig till de eventuella klargöranden av normgivningen som BFN presenterar, vilket kan komma att få väsentliga effekter på kommande resultat- och balansräkningar.

Avskrivning på byggnader har skett med 0,2978% för verksamhetsåret

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013/2014	2012/2013
	Årsavgifter bostäder	1 664 736	1 664 736
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	133 800	119 500
		1 798 536	1 784 236
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013/2014	2012/2013
	Överlåtelse- & pantavgifter	6 448	1 553
	Försäkringsersättning	6 725	0
	Övriga intäkter	50	40 502
		13 223	42 055
Not 3	Fastighetsskötsel	2013/2014	2012/2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	62 928	92 751
	Städ	13 950	22 425
	Hisservice	2 795	0
	Markskötsel	6 663	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	24 797	3 188
	Förbrukningsmaterial	3 795	59
		114 928	118 423
Not 4	Reparationskostnader	2013/2014	2012/2013
	Reparation hiss	19 447	0
	Reparation installationer	6 708	0
		26 155	0
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013/2014	2012/2013
	El	67 447	85 388
	Fjärrvärme	136 207	165 145
	Vatten	46 375	32 609
	Sophämtning	19 797	9 817
		269 826	292 959
Not 6	Övriga driftkostnader	2013/2014	2012/2013
	Fastighetsförsäkringar	26 914	6 231
		26 914	6 231

Bostadsrättsföreningen Ängby Park 2
769623-4132

Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013/2014	2012/2013
Förbrukningsinventarier	6 274	4 593
Revisionsarvode	-1 604	17 812
Arvode ekonomisk förvaltning	42 188	40 876
Medlemsavgift organisationer	4 890	0
Övriga externa tjänster	26 906	34 134
Övriga omkostnader	6 491	3 603
	85 145	101 018
Not 8 Anställda och personalkostnader		
Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013/2014	2012/2013
Arvoden till styrelsen	-5 000	5 000
Revisionsarvode för intern revisor	2 000	0
Arbetsgivaravgifter	-943	1 571
Övriga personalkostnader	11 000	0
	7 057	6 571
Not 9 Byggnader och mark	2013/2014	2012/2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	68 555 140	68 555 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 555 140	68 555 140
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-193 874	0
Årets avskrivningar	-204 157	-193 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-398 031	-193 874
Mark		
Ingående markvärde	34 682 253	34 682 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 682 253	34 682 253
Utgående planenligt restvärde	102 839 362	103 043 519
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
	45 600 000	45 600 000

Bostadsrättsföreningen Ängby Park 2
769623-4132

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013/2014	2012/2013
Försäkring	20 484	20 769
Förvaltningsarvode	10 656	10 438
Vatten	3 622	2 287
	34 762	33 494

Not 11 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	76 100 000	0	76 100 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	0	45 600 *	45 600
Balanserat resultat	55 551	46 659	102 210
Resultat föregående år	92 259	-92 259	0
Årets resultat	0	147 515	147 515
		45 600	
		45 600	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 12 Skulder till kreditinstitut	2013/2014	2012/2013		
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank	3,74%	2017-03-24	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken	2,80%	2019-04-30	9 000 000	9 000 000
Swedbank	2,95%	2015-03-27	9 270 400	9 270 400
			27 270 400	27 270 400

Årets amortering uppgår till 0 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 27 270 tkr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013/2014	2012/2013
Räntekostnader	135 095	142 493
Styrelsearvode	0	5 000
Styrelsemiddag	6 000	0
Revisionsarvode för intern revisor	2 000	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	628	1 571
Revisionsarvode	0	20 000
Fjärrvärme	5 501	6 379
Fastighetsskötsel	0	9 375
El	5 113	5 440
	154 337	190 258

Bostadsrättsföreningen Ängby Park 2
769623-4132

Not 14 Likvida medel

2013/2014

2012/2013

Likvida medel

Kassa och bank

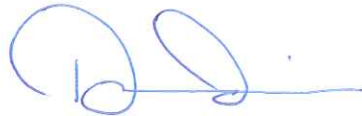
976 816

683 804

Stockholm den ^{20/}10 2014



Thomas Johansson
Ordförande

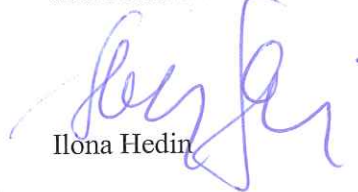


Thomas Nilsson
Ledamot



Per Bergek Boström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/10 2014



Ilona Hedin

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet i Brf Ängby Park 2

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Ängby Park 2 för räkenskapsåret 2013-07-01 till 2014-06-30.

Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed samt att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

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.

Ängby den 21 oktober 2014

Ilona Hedin

