

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGBY PARK 2

Org. nr. 769623-4132

ÅR 2014/2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-07-01 - 2015-06-30.**

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 2011-07-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 12 november 2014

Ordinarie:

Thomas Johansson	Ordförande
Thomas Nilsson	Ledamot
Per Bergek Boström	Ledamot

Suppleanter:

Helena Sunniger
Petrea Victorin

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 12 november 2014

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Helena Sunniger
Per Bergek Boström
Petrea Victorin

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Ilona Hedin

Valberedning

Gustaf Björnstad

Jon Enarsson

Ordinarie föreningsstämman hölls den 12 november 2014.

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

Bostadsrättsföreningen Ängby Park 2
769623-4132

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

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Städning	JBEX Städ
Jourverksamhet	Driftia
Snöröjning (tak)	PHP Plåt
Trädgårdsvaror	Blomsterlandet
Hissavtal	Schindler
U-central & fläkt	Klimatsystem AB
Järnvaror	Flinks Järn
Hissbesiktning	Inspecta
Kabel-Tv	Telia Sonera
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Bostadsrättsföreningen Ängby Park 2
769623-4132

Föreningens ekonomi

Ekonomi befinner sig i balans och i enlighet med budget och prognos.

Vi har ett positivt kassaflöde och har kunnat göra en extra amortering på 500 000 kr under verksamhetsåret. Det finns möjlighet att göra en amortering av samma storlek kommande år. Det har styrelsen också för avsikt att göra.

En avsättning (45 600 kr) har gjorts för framtida fastighetsunderhåll.

Ett lån har lagts om till att vara ett-årigt med rörlig ränta, för närvarande på c:a 0,61%.

Vi har ändrat avskrivningsprinciper för fastigheten med avskrivningstid 150 år.

Årets resultat landar på 44 501 kr.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna medför att årets resultat är betydligt sämre och de motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

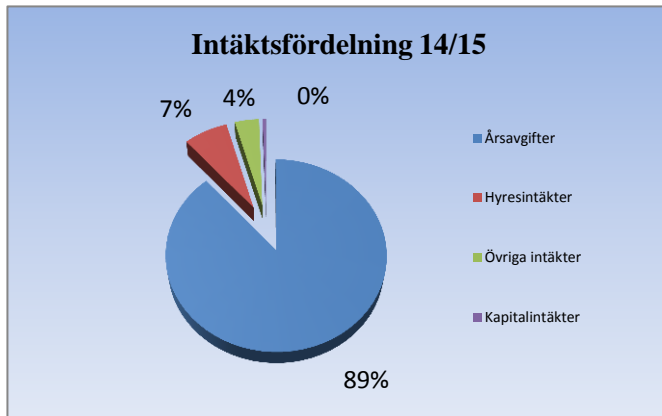
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

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

Kapitalkostnader - räntor på föreningens lån och löpande amorteringar.

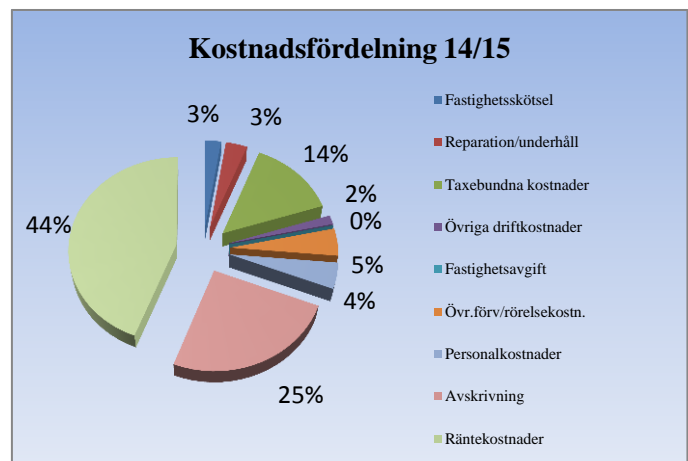
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2014/2015	2013/2014
Intäkter	1 879 257	1 811 759
Driftkostnader	-518 221	-530 025
Kapitalkostnader	-810 751	-930 061
Slitagekostnader	-45 600	-45 600
	504 685	306 073



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 665
Hyresintäkter	132
Övriga intäkter	72
Kapitalintäkter	10
Summa	1 879

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	47
Reparation/underhåll	63
Taxebundna kostnader	258
Övriga driftkostnader	29
Fastighetsavgift	0
Övr.förv/rörelsekostn.	87
Personalkostnader	83
Avskrivning	457
Räntekostnader	811
Summa	1 835



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Trapphusen har ommålats med kontrastfärg samt nya schabloner för varje våningsplan och för de gemensamma utrymmen har monterats.

Entrepartierna och sopbehållarna har utvändigt slipats och oljats in.
 Två st.(2) stora tallar har fällts på rekomenndation av arborist.
 Tre st.(3) farthinder av asfalt har anlagts på gemensamhetsanläggningen.

Vi har för avsikt att ”terrasera” en slänt med sten och växter emellan de båda husen där vi inväntar en offert på arbetet.

Vi har även för avsikt att omarbete befintliga stadgar.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 uppgick till 56. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

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 år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning, tkr	1 869	1 812	1 826
Resultat efter fin. poster, tkr	45	148	92
Balansomslutning, tkr	103 543	103 986	103 896
Soliditet, %	74%	73%	73%
Kassalikviditet, %	349%	358%	226%
Snittränta, %	3,00%	3,41%	3,61%
Årsavgift, kr/kvm boyta	660	660	660
Lån, kr/kvm boyta	10 615	10 813	10 813
Ränta, kr/kvm boyta	321	369	390
Värme, kr/kvm boyta	55	54	65
El, kr/kvm boyta	23	27	34
Vatten, kr/kvm boyta	17	18	13

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	204 125
årets vinst	44 502
	<hr/>
	248 627
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	45 600
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	0
från fond för yttre underhåll ianspråktoes	-48 750
i ny räkning överföres	251 777
	<hr/>
	248 627

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	1 796 536	1 798 536
Övriga rörelseintäkter	2	72 339	13 223
Summa rörelseintäkter mm		1 868 875	1 811 759
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-46 956	-114 928
Reparationer	4	-14 031	-26 155
Underhåll	5	-48 750	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-258 387	-269 826
Övriga driftkostnader	7	-29 007	-26 914
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-87 240	-85 145
Personalkostnader	9	-82 600	-7 057
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-457 034	-204 157
Summa rörelsekostnader		-1 024 005	-734 182
Rörelseresultat		844 870	1 077 577
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10 382	0
Räntekostnader		-810 751	-930 061
Resultat efter finansiella poster		44 501	147 516
Årets resultat		44 501	147 516

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	102 382 328	102 839 362
		102 382 328	102 839 362
Summa anläggningstillgångar		102 382 328	102 839 362
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	135 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	38 772	34 762
		38 772	169 909
Kassa och bank	12	1 121 628	976 816
Summa omsättningstillgångar		1 160 400	1 146 725
SUMMA TILLGÅNGAR		103 542 728	103 986 087

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-06-30

2014-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

76 100 000

76 100 000

Fond för yttre underhåll

91 200

45 600

Summa bundet eget kapital

76 191 200

76 145 600

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

204 125

102 210

Årets resultat

44 502

147 515

Summa fritt eget kapital

248 627

249 725

Summa eget kapital

76 439 827

76 395 325

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

26 770 400

27 270 400

Summa långfristiga skulder

26 770 400

27 270 400

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

33 570

36 756

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

298 931

283 606

Summa kortfristiga skulder

332 501

320 362

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

103 542 728

103 986 087

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

27 270 400

27 270 400

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014/2015	2013/2014
Byggnader	0,66%	0,3%

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, 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 och hyror	2014/2015	2013/2014
	Årsavgifter bostäder	1 664 736	1 664 736
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	131 800	133 800
		1 796 536	1 798 536
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014/2015	2013/2014
	Överlåtelse- & pantavgifter	7 989	6 448
	Försäkringsersättning	0	6 725
	Övriga intäkter	64 350	50
		72 339	13 223
Not 3	Fastighetsskötsel	2014/2015	2013/2014
	Fastighetsskötsel enligt avtal	3 000	62 928
	Städ	25 500	13 950
	Hisservice	2 868	2 795
	Marskötsel	11 422	6 663
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	24 797
	Förbrukningsmaterial	4 166	3 795
		46 956	114 928
Not 4	Reparationskostnader	2014/2015	2013/2014
	Reparation byggnader	8 156	0
	Reparation hiss	0	19 447
	Reparation installationer	5 875	6 708
		14 031	26 155
Not 5	Underhållskostnader	2014/2015	2013/2014
	Underhåll huskropp utv.	48 750	0
		48 750	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014/2015	2013/2014
	El	56 938	67 447
	Fjärrvärme	139 236	136 207
	Vatten	41 942	46 375
	Sophämtning	20 271	19 797
		258 387	269 826

Bostadsrättsföreningen Ängby Park 2
769623-4132

Not 7 Övriga driftkostnader	2014/2015	2013/2014
Fastighetsförsäkringar	28 027	26 914
Tv/Bredband	980	0
	29 007	26 914
Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014/2015	2013/2014
Förbrukningsinventarier	10 188	6 274
Revisionsarvode	0	-1 604
Arvode ekonomisk förvaltning	43 124	42 188
Medlemsavgift organisationer	2 445	4 890
Övriga externa tjänster	16 706	26 906
Övriga omkostnader	14 777	6 491
	87 240	85 145
Not 9 Anställda och personalkostnader	2014/2015	2013/2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Lön fastighetsskötsel	7 896	0
Arvodet till styrelsen	53 000	-5 000
Revisionsarvode för intern revisor	5 000	2 000
Arbetsgivaravgifter	20 704	-943
Övriga personalkostnader	-4 000	11 000
	82 600	7 057
Not 10 Byggnader och mark	2014/2015	2013/2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	68 555 140	68 555 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 555 140	68 555 140
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-398 031	-193 874
Årets avskrivningar	-457 034	-204 157
Utgående ackumulerade avskrivningar	-855 065	-398 031
Mark		
Ingående markvärde	34 682 253	34 682 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 682 253	34 682 253
Utgående planenligt restvärde	102 382 328	102 839 362
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 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014/2015	2013/2014
Försäkring	22 630	20 484
Förvaltningsarvode	10 900	10 656
Vatten	0	3 622
Bostadsrätterna	2 445	0
Upplupen ränta SBAB	2 797	0
	38 772	34 762

Not 12 Likvida medel	2014/2015	2013/2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	44 501	147 516
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	457 034	204 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	501 535	351 673
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	131 137	-1 268
Förändring av kortfristiga skulder	12 139	-57 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	644 811	293 013
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	0
Årets kassaflöde	144 811	293 013
Likvida medel vid årets början	976 816	683 804
Likvida medel vid årets slut	1 121 628	976 816

Not 13 Förändring av eget kapital	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	76 100 000	0	76 100 000
Fond för yttre underhåll	45 600	45 600 *	91 200
Balanserat resultat	102 210	101 915	204 125
Resultat föregående år	147 515	-147 515	0
Årets resultat	0	44 502	44 502
		45 600	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 14 Skulder till kreditinstitut	2014/2015	2013/2014	
Bank	%-sats	Villkorsändring	
Swedbank	3,740%	2017-03-24	9 000 000
Handelsbanken	2,800%	2019-04-30	9 000 000
Swedbank	0,614%	2015-03-27	8 770 400
			26 770 400
			27 270 400

Bostadsrättsföreningen Ängby Park 2
769623-4132

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014/2015	2013/2014
Förskott avgifter & hyror	139 575	129 269
Räntekostnader	74 679	135 095
Styrelsearvode	53 000	6 000
Revisionsarvode intern revisor	7 000	2 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	18 852	628
Fjärrvärme	5 825	5 501
El	0	5 113
	298 931	283 606

Stockholm den 2015

Thomas Johansson
Ordförande

Thomas Nilsson
Ledamot

Mia Ekstrand
Ledamot

Göran Ekdahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ilona Hedin
Intern revisor