

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGBY PARK 6

Org. nr. 769623-4140

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 2012-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-13 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Blackebergs Gård 5 i Stockholms kommun.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 24 november 2015

Ordinarie:

Johan von Nandelstadh	Ordförande
Henrik Alvstråle	Ledamot
Charlotta Weberyd	Ledamot
Elisabeth Lundin	Ledamot

Suppleanter:

Karolina Höög (avgick juni -15)
Tobias Klintberg
Åke Söderlind

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 24 november 2015

Ordinarie:

Henrik Alvstråle	Ordförande
Charlotta Weberyd	Kassör
Elisabeth Lundin	Sekreterare
Tobias Klintberg	Ledamot

Suppleanter:

Anna Söderström
~~Kina~~ ~~Kristina~~ Karström
Zaid Almallah

Firmatecknare:

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

Revisorer

Ordinarie:

Elisabeth Sterner	Auktoriserad revisor
-------------------	----------------------

Valberedning

Bitte Ramkvist
Henrik Gustafsson



Bostadsrättsföreningen Ängby Park 6
769623-4140

Ordinarie föreningsstämman hölls den 24 november 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 9 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Blackebergs Gård 5 i Stockholms kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2012.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	31 200 000	28 800 000
Varav byggnader:	22 000 000	21 000 000
Varav mark:	9 200 000	7 800 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns 5 totalrenoverade byggnader i en- till två våningsplan, innehållande 19 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 1 593 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.

Föreningens medlemmar har skött viss skötsel.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Fastum UBC Förvaltning AB
Snöröjning	Nicator
El	Fortum Markets AB och Din El AB
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

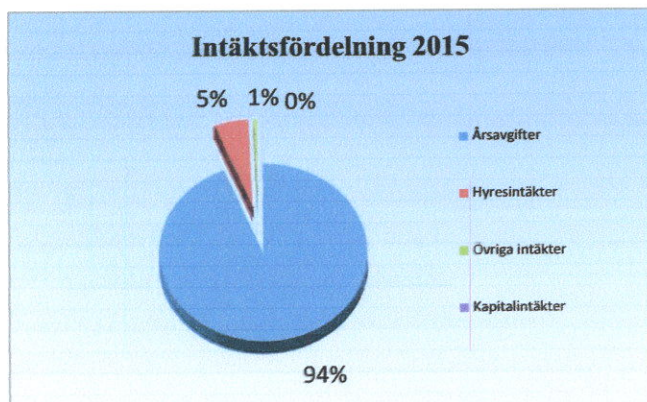
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

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

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

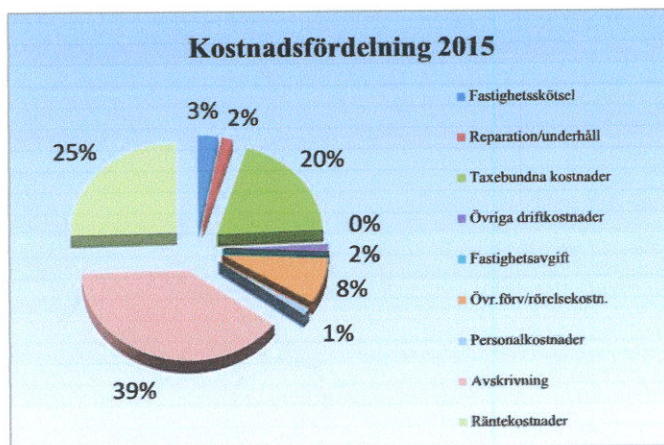
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2015/2016	2014/2015
Intäkter	1 254 980	1 213 138
Rörelsekostnader (exkl årets underhållskostnader)	-488 481	-641 652
Kapitalkostnader	-352 469	-512 952
Slitagekostnader	-264 000	-264 000
	150 031	-205 466



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 178
Hyresintäkter	69
Övriga intäkter	7
Kapitalintäkter	0
Summa	1 255

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	42
Reparation/underhåll	23
Taxebundna kostnader	272
Övriga driftkostnader	19
Fastighetsavgift	0
Övr.förv/rörelsekostn.	113
Personalkostnader	19
Avskrivning	547
Räntekostnader	352
Summa	1 388



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen har färdigställt bergvärmeanläggningen och anlitat en besiktningsman som godkänt anläggningen.

Fortsatt arbete med garantibesiktning med Stena Fastigheter har skett i form av ett antal möten och en omfattande inspektion av status fastigheter inför ytterligare garantibesiktning som ska fastställa återstående åtgärder. Sedan tidigare har vi en pågående rättsprocess mot exploateringsledamöterna gällande servitutsutlåtande angående parkeringsplatser, målet har dragit ut på tiden på grund av överklagan hos vår motpart men nu har rättegång ägt rum och vi väntar på beslut.

Vi har under året sett över föreningens ekonomi och bundit de lån som löpt ut för att försäkra oss mot framtida räntehöjningar.

Vidare så har föreningen gjort åtgärder för att skapa en trevlig yttre miljö och arrangerat av vår- och höststädning genom Trädgårdsgruppen, påfyllning av sand i sandlåda samt påbörjat genomförande ny miljö innergård, plantering av buskar.

Föreningen har upprättat en fastighetsgrupp som ska vara behjälplig när det gäller att sköta om fastigheten och ge råd och tips till medlemmarna.

Vi har också införskaffat och installerat en ny cirkulationspump, skaffat nytt bredband, tv och telefoniavtal med Telia.

Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2014 och styrelsen gör en årlig genomgång. Avsättning till fond
31 Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 0,1% av taxeringsvärdet
(=~~29~~ tkr totalt). Enligt underhållsplanen krävs en avsättning med 165 kr/kvm (=264 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 1 (f.å 3) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 30 juni 2016 uppgick till 31.
Antal medlemmar per den 30 juni 2015 uppgick till 31. 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	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning, tkr	1 248	1 207	1 098	815
Resultat efter fin. poster, tkr	-133	-455	-139	-45
Balansomslutning, tkr	68 978	69 212	67 715	68 271
Soliditet, %	73%	73%	75%	75%
Kassalikviditet, %	313%	153%	225%	129%
Snittränta, % *	1,94%	2,75%	3,14%	4,36%
Årsavgift, kr/kvm boyta	740	715	665	486
Lån, kr/kvm boyta	11 398	11 398	10 340	10 340
Ränta, kr/kvm boyta	221	299	325	225
Värme, kr/kvm	47	191	167	156
El, kr/kvm	101	17	23	24
Vatten, kr/kvm	17	16	16	10

*Snitträntan och ränta kr/kvm boyta för 14/15 beräknas på räntekostnader exklusive prantbrevskostander om 35 tkr.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-939 758
årets förlust	-132 562
	-1 072 319
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	31 200
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	232 800
i ny räkning överföres	-1 336 319
	-1 072 319

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	1 247 760	1 206 993
Övriga rörelseintäkter	2	7 220	6 145
Summa rörelseintäkter mm		1 254 980	1 213 138
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-356 636	-409 543
Övriga externa kostnader	4	-113 169	-218 029
Personalkostnader	5	-18 675	-14 080
Avskrivningar		-546 592	-513 580
Summa rörelsekostnader		-1 035 073	-1 155 232
Rörelseresultat		219 908	57 906
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 469	-512 952
Resultat efter finansiella poster		-132 562	-455 046
Årets resultat		-132 562	-455 046

BALANSRÄKNINGAR	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	66 449 465	66 939 465
Maskiner, inventarier och installationer	7	1 614 203	1 670 795
		68 063 668	68 610 260
Summa anläggningstillgångar		68 063 668	68 610 260
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	24 113	12 401
		24 113	12 401
Övriga kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	890 618	589 527
		890 618	589 527
Summa omsättningstillgångar		914 732	601 928
SUMMA TILLGÅNGAR		68 978 400	69 212 188



BALANSRÄKNINGAR	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 300 000	51 300 000
Fond för yttre underhåll		301 000	37 000
Summa bundet eget kapital		51 601 000	51 337 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-939 758	-220 712
Årets resultat		-132 562	-455 046
Summa fritt eget kapital		-1 072 319	-675 758
Summa eget kapital		50 528 681	50 661 242
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	18 157 025	18 157 025
Summa långfristiga skulder		18 157 025	18 157 025
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60 897	114 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	231 797	279 156
Summa kortfristiga skulder		292 694	393 921
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		68 978 400	69 212 188

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 18 157 025 18 157 025

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	1,0%	1,0%
Byggnadsinventarier	3,3%	3,3%

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 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
	Arsavgifter bostäder	1 178 460	1 138 793
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	69 300	68 200
		1 247 760	1 206 993
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015/2016	2014/2015
	Överlåtelse- & pantavgifter	6 749	6 145
	Övriga intäkter	471	0
		7 220	6 145
Not 3	Driftkostnader	2015/2016	2014/2015
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	13 741	0
	Markskötsel	3 675	7 500
	Snöröjning/Halkbekämpning	22 376	18 313
	Förbrukningsmaterial	1 875	1 196
		41 667	27 009
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation installationer	23 125	0
		23 125	0
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	160 897	26 948
	Fjärrvärme	74 760	303 953
	Vatten	27 397	25 095
	Sophämtning	9 317	9 626
		272 371	365 622
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	19 473	16 912
		19 473	16 912
	Totalt driftkostnader	356 636	409 543

Bostadsrättsföreningen Ängby Park 6
769623-4140

Not 4	Övriga externa kostnader	2015/2016	2014/2015
	Förbrukningsinventarier	1 899	338
	Revisionsarvode	17 500	17 500
	Arvode ekonomisk förvaltning	30 360	30 094
	Medlemsavgift organisationer	4 170	2 085
	Advokatkostnader	0	55 760
	Övriga externa tjänster	50 104	97 108
	Övriga omkostnader	9 136	15 145
		113 169	218 030
Not 5	Anställda och personalkostnader	2015/2016	2014/2015
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	15 000	0
	Arbetsgivaravgifter	0	4 713
	Övriga personalkostnader	3 675	9 367
		18 675	14 080
Not 6	Byggnader och mark	2015/2016	2014/2015
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	49 000 000	49 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 000 000	49 000 000
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-726 727	-236 727
	Årets avskrivningar	-490 000	-490 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 216 727	-726 727
	Mark		
	Ingående markvärde	18 666 192	18 666 192
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 666 192	18 666 192
	Utgående planenligt restvärde	66 449 465	66 939 465
	Taxeringsvärden byggnader	22 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärden mark	9 200 000	7 800 000
		31 200 000	28 800 000

Bostadsrättsföreningen Ängby Park 6
769623-4140

Not 7 Maskiner, inventarier och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 694 375	0
Årets anskaffningsvärde	0	1 694 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 694 375	1 694 375

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-23 580	0
Årets avskrivningar enligt plan	-56 592	-23 580
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-80 172	-23 580

Utgående planenligt restvärde	1 614 203	1 670 795
--------------------------------------	------------------	------------------

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015/2016	2014/2015
Försäkring	3 341	2 822
Förvaltningsarvode	7 686	7 494
Borätterna	2 085	2 085
Upplupet ränta	11 002	0
	24 113	12 401

Not 9 Likvida medel

Den löpande verksamheten

	2015/2016	2014/2015
Resultat efter finansiella poster	-132 562	-455 046
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	546 592	513 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	414 031	58 534

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar	-11 712	671
Förändring av kortfristiga skulder	-101 227	267 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	301 092	326 407

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 694 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 694 375

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	0	1 685 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	1 685 000

Årets kassaflöde	301 092	317 032
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	589 527	272 495
Likvida medel vid årets slut	890 618	589 528

Bostadsrättsföreningen Ängby Park 6
769623-4140

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	51 300 000	0	51 300 000
Fond för yttre underhåll	37 000	264 000 *	301 000
Balanserat resultat	-220 712	-719 046	-939 758
Resultat föregående år	-455 046	455 046	0
Årets resultat	0	-132 562	-132 562
		264 000	
		264 000	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 11 Skulder till kreditinstitut


Bank	%-sats	Villkorsändring	2015/2016	2014/2015
Swedbank	1,51%	2021-04-23	5 500 000	5 500 000
Swedbank	1,25%	2020-04-24	5 500 000	5 500 000
Swedbank	3,44%	2017-09-25	5 112 025	5 112 025
Swedbank	0,59%	rörligt	360 000	360 000
Swedbank	0,60%	rörligt	757 500	757 500
Swedbank	0,51%	rörligt	927 500	927 500
			18 157 025	18 157 025

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015/2016	2014/2015
Förskott avgifter & hyror	93 258	85 748
Räntekostnader	76 082	87 646
Styrelsearvode	30 000	15 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	9 426	9 426
Revisionsarvode	17 500	17 500
Fjärrvärme	0	8 076
El	5 531	0
Advokatkostnader	0	55 760
	231 797	279 156


Stockholm den 17/11 2016


Henrik Alvstråle
Ordförande



Charlotta Weberyd
Kassör


Elisabeth Lundin
Sekreterare
tom-20160410


Tobias Klüntberg
Ledamot


Kina Karström
Sekreterare
from 20160410-

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 november 2016.


Elisabeth Sterner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängby Park 6
Org.nr. 769623-4140

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängby Park 6 för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ängby Park 6 för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-06-30.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 november 2016



Elisabeth Sterner

Auktoriserad revisor