

Årsredovisning för
Brf Mälarhöjdsparken 2

769617-1086

Räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7-8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälarhöjdsparken 2, 769617-1086, får härmed avge årsredovisning för 2014-07-01 - 2015-06-30.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Ewa Dahlman	Ordförande
Andrew Masaba	vice ordförande
Qamil Bunjaku	tom 2015-06-16
Chimar Yassir	
Daniel Mokus	
Melissa Segmen	
Gianella Coghlan	
Ann-Christin Lagerberg	fr o m 2015-06-17

Suppleanter

Ann-Christin Lagerberg	tom 2015-06-16
Arne Nilsson	
Björn Bäckström	

Ordinarie revisorer

Ole Deurell auktoriserad revisor, Parameter Revision AB

Valberedning

Björn Högberg
Patrik Martinsson

Firmateckning

Föreningen firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen är innehavare av tomträtterna till fastigheterna Övernattningen 3 och Övernattningen 4 i Stockholms kommun. Byggnaderna färdigställdes 2014. Fastigheternas adress är Lotta Svärds gränd 4-8 och Vantörsvägen 260 - 270 i Hägersten.

Lägenhetsfördelning

2 rok	48 st
3 rok	28 st
4 rok	3 st
	79 st

Till varje lägenhet finns balkong eller uteplats. Vissa lägenheter har 2 stycken balkonger eller uteplatser.

Bostadsyta: 5 126 kvm Lokalyta: 299 kvm Markareal: 4 031 kvm

Föreningen har även 17 extra förråd för uthyrning

På den gemensamma gården finns en stor grillplats med ordentliga sittplatser och två stycken pooler, en större samt en mindre för barnen. Poolen beräknas vara uppvärmd tre månader under året; juni - augusti. För poolerna finns säkerhets- och ordningsföreskrifter som bland annat innefattar att poolen endast får nyttjas av boende i bostadsrättsföreningen och deras familjer, samt vid enstaka tillfällen även deras gäster.

Gården och poolområdet ingår i Övernattningens Samfällighetsförening. Kostnaden för att driva anläggningen fördelas mellan de två bostadsrättsföreningarna Mälarhöjdsparken 1 och Mälarhöjdsparken 2. Under budgetåret 2016 kommer en miljöstation att färdigställas. Den kommer att

vara gemensam för Brf Mälarhöjdsparken 1, Brf Mälarhöjdsparken 2 och Brf Gyllene Ratten.

Vid utgången av räkenskapsåret var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har det skett 16 (fg år 13) överlåtelse. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 120 (fg år 117).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Dessutom tillkommer

Ett underliggande garage med 49 garageplatser med övervakningssystem, ett gruppboende som drivs av Stockholms Kommun samt en lokal som hyrs ut till Puls & Träning.

Från och med det räkenskapsår som påbörjade 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Föreningen har valt att från 1 juli 2014 tillämpa K2-regelverket. Föreningen har även beslutat att anta en ny linjär 200-årig avskrivningsplan. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning.

Efter att antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att inte höja avgifterna.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 710:- per kvm.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre underhåll görs i enlighet med stadgarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Aktiviteter

Det finns bygglov för balkonginglasning för samtliga lägenheter. Balkonginglasningen bekostas av lägenhetsinnehavaren. Arbete med inglasning påbörjades under sommaren 2015. Övervakningssystem har monterats i garaget under julen 2014-2015. En ny styrelse har tillsatts för Övernattningens Samfällighet. Styrelsen består utav ledamöter från Brf Mälarhöjdsparken 1 och Brf Mälarhöjdsparken 2.

Underhåll/Besiktningar

Vinterdriftsbesiktning som omfattar installationer av tappvatten-, avlopps-, värme- och luftbehandlingssystem har gjorts. Garantibesiktning kommer att ske under december 2015. Löpande utförs besiktning av branddörrar, hissar, garageport mm

Miljö, energi- och klimatarbete

Under våren 2016 kommer Energideklaration att upprättas.

Förvaltning

Brf Ekonomen i Stockholm AB anlitas för ekonomisk förvaltning.
MFS AB anlitas för fastighetsskötsel.
Svensk Allservice AB anlitas för städning av gemensamma utrymmen.
Nicator AB anlitas för trädgårdsskötsel

Det finns avtal för olika underhållsuppdrag som TV/bredband, hiss, ventilation/värme och sophantering

Ekonomisk översikt

	2015-06-30	2014-06-30
Årsavgifter/kvm	710 kr	
Lokalhyror/kvm	1 433 kr	
Låneskuld/kvm	44 493 kr	
Värmekostnad/kvm	72 kr	
Elkostnad/kvm	39 kr	
Vattenkostnad/kvm	11 kr	
Avsättning till yttre underhållsfond/kvm	12 kr	
Avskrivning/kvm	199 kr	
Soliditet, %	70,8 %	
Nettoomsättning	1 079 850 kr	
Resultat efter finansiella poster	164 568 kr	

Entreprenören tog samtliga kostnader tom 30 juni 2014, enligt entreprenadavtalet.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: årets resultat	164 571
Totalt	164 571
disponeras för balanseras i ny räkning	164 571
Summa	164 571

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-07-01- 2015-06-30</i>	<i>2013-07-01- 2014-06-30</i>
Nettoomsättning	1	4 523 702	-
Jämförelsestörande poster		-	213 835
		4 523 702	213 835
Rörelsens kostnader	3		
Drift-/fastighetskostnader	2	-2 071 550	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 081 344	-160 150
Rörelseresultat		1 370 808	53 685
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		43	-
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 206 280	-
Resultat efter finansiella poster		164 571	53 685
Resultat före skatt		164 571	53 685
Årets resultat		164 571	53 685

Resultaträkningen 2013-07-01 -- 2014-06-30 inkluderar erhållen ersättning från entreprenören avseende avskrivning och avsättning till yttre underhållsfond för perioden 15 november 2013 - 30 juni 2014, med 213 835 kronor.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	214 730 065	57 014 068
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	58 189	-
Pågående nyanlägg. avs. materiella anläggningstillgångar	7	-	158 793 266
		<u>214 788 254</u>	<u>215 807 334</u>
Summa anläggningstillgångar		214 788 254	215 807 334
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 866	198 245
Fordringar hos koncernföretag		2 736	-
Övriga fordringar		23 451	1 130 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	214 021	191 938
		<u>275 074</u>	<u>1 520 735</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 890 762	26 863 584
Summa omsättningstillgångar		2 165 836	28 384 319
SUMMA TILLGÅNGAR		216 954 090	244 191 653

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda medlemsinsatser		149 448 587	149 448 587
Upplåtelseavgifter		4 019 413	4 019 413
Fond för yttre underhåll		53 685	-
		<u>153 521 685</u>	<u>153 468 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		164 571	53 685
		<u>164 571</u>	<u>53 685</u>
Summa eget kapital		<u>153 686 256</u>	<u>153 521 685</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Byggekreditiv	10	-	23 897 937
Övriga skulder till kreditinstitut	11	62 198 055	62 350 059
		<u>62 198 055</u>	<u>86 247 996</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	152 004	152 004
Leverantörsskulder		306 809	1 070 400
Skulder till entreprenören		-	2 134 905
Skatteskulder		23 870	211 852
Övriga kortfristiga skulder		66 964	23 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	520 132	829 172
		<u>1 069 779</u>	<u>4 421 972</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>216 954 090</u>	<u>244 191 653</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	62 502 064	60 701 032
Företagsinteckningar	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen köpte tomträtten till fastigheterna Övernattningen 3 och Övernattningen 4 i Stockholms kommun 2012 för 30 000 000 kronor.

Fastigheterna har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 30 000 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Fastigheterna upplåts med tomträtt av Stockholms kommun.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Fastighetsskatt/-avgift

Fastigheten kommer att få värdeår 2014. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2015 till och med 2030.

Entreprenören står kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret, 2014.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan när sådan har upprättats.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar sker enligt en 200-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 50 år.

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014-07-01- 2015-06-30	2013-07-01- 2014-06-30
Årsavgifter	3 641 406	-
Hysesintäkter, lokaler	428 458	-
Hysesintäkter, garage	423 097	-
Hysesintäkter, övrigt	26 612	-
Övriga intäkter	4 129	-
	4 523 702	-

Entreprenören tog samtliga intäkter tom 30 juni 2014, enligt entreprenadavtalet.

Not 2 Drift-/fastighetskostnader

	2015-06-30	2014-06-30
Fastighetsskötsel	90 460	-
Markskötsel	61 415	-
Snöröjning/sandning	73 045	-
Trapphusstädning	126 658	-
Hisskostnader	2 277	-
Bevakningskostnader	10 739	-
Parkeringstjänster	15 944	-
Poolanläggningen	124 078	-
Reparationer	27 571	-
Övriga fastighetsskötartjänster	6 194	-
Fastighetsel	209 397	-
Fjärrvärme	389 692	-
Vatten	62 358	-
Avfallshantering	33 183	-
Försäkringspremie	51 820	-
Tomträttsavgälder	576 304	-
Bredband	11 388	-
Fastighetsskatt	23 870	-
Styrelse-/möteskostnader	34 657	-
Ekonomisk förvaltning	102 088	-
Revision	24 383	-
Övriga kostnader	14 029	-
	2 071 550	-

Entreprenören tog samtliga kostnader tom 30 juni 2014, enligt entreprenadavtalet.

Not 3 Styrelse- och personalkostnader

Föreningen har inte utbetalt lön eller andra ersättningar under året.

Inget styrelsearvode har utgått under verksamhetsåret.

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2014-07-01- 2015-06-30	2013-07-01- 2014-06-30
Byggnader och mark	1 079 850	160 150
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 494	-
Summa	1 081 344	160 150

Not 5 Byggnader och mark

	2015-06-30	2014-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	57 174 218	30 000 000
-Nyanskaffningar	2 581	27 174 218
-Omklassificering	158 793 266	-
	215 970 065	57 174 218
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-160 150	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 079 850	-160 150
	-1 240 000	-160 150
Redovisat värde vid årets slut	214 730 065	57 014 068
Taxeringsvärde		
Bostäder	97 000 000	52 963 000
Lokaler	2 387 000	-
	99 387 000	52 963 000

Fastigheterna har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 30 000 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Fastigheterna upplåts med tomträtt av Stockholms kommun.

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-06-30	2014-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	59 683	-
	59 683	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 494	-
	-1 494	-
Redovisat värde vid årets slut	58 189	-

Not 7 Pågående nyanläggningar anläggningstillgångar

	2015-06-30	2014-06-30
Vid årets början	158 793 266	65 553 750
Investeringar	-	93 239 516
Omklassificeringar	-158 793 266	-
Redovisat värde vid årets slut	-	158 793 266

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Fastighetsförsäkring, 3:e kvartalet 2015	13 590	24 640
Ekonomisk förvaltning 3:e kvartalet 2015	23 222	23 222
Tomträttsavgäld 3:e kvartalet 2015	144 076	144 076
Upplupen fastighetsskatt	33 133	-
Redovisat värde vid årets slut	214 021	191 938

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	149 448 587	4 019 413	-	53 685
Överföring till yttre underhållsfond			53 685	-53 685
Årets resultat				164 571
Vid årets slut	149 448 587	4 019 413	53 685	164 571

Not 10 Byggnadskreditiv

	2015-06-30	2014-06-30
Nordea	-	23 897 937
	-	23 897 937

Byggnadskreditivet löstes den 4 juli 2014.

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-06-30	2014-06-30
Nordea, 3978 86 43949, 1,75 % ffd 2016-05-18	20 783 353	20 834 021
Nordea, 3978 86 43957, 1,90 % ffd 2017-05-17	20 783 353	20 834 021
Nordea, 3978 86 43965, 2,45 % ffd 2019-05-17	20 783 353	20 834 021
	62 350 059	62 502 063
Avgår kortfristig del av långa skulder	-152 004	-152 004
	62 198 055	62 350 059

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Fjärrvärmekostnad, juni 2015	16 257	15 135
Fastighetsel, juni 2015	8 468	20 337
Avfallshantering, april - juni 2015	9 387	4 946
Revision 2014/2015	21 000	20 000
Fastighetsskötsel, juni 2015	4 160	1 989
Markskötsel, juni 2015	7 493	-
Markarbeten	28 523	-
Möteskostnader	10 000	-
Förskottsbetalda årsavgifter, juli 2015	379 674	288 637
Poolkostnad juni 2015	35 170	29 636
Avräkning med byggherren, enligt avtal	-	448 492
	520 132	829 172

Underskrifter

Stockholm 2015-11-04



 Ewa Dahlman
 Styrelseordförande

 Andrew Masaba
 vice ordförande



Ann-Christin Lagerberg

Daniel Mokus



Chimar Yassir




Melissa Segmen

Gianella Goghlan



Min revisionsberättelse har lämnats 2015-11-06



 Ole Deurell
 Auktoriserad revisor