

Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken

716421-3618

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken lämnar här sin berättelse för 2015, som är föreningens tjugoförsta verksamhetsår.

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen skall vidare främja medlemmarnas intresse genom att tillhandahålla viss boendeservice.

Föreningen registrerades 1990-08-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-26 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Ekorren 1, Täby kommun
Adress: Gästgivargränd 7-11, 183 40 Täby

Föreningen är tillsammans med Brf Enstagården andelsägare i gemensamhetsanläggningen Täby Ekorren GA:1. Gemensamhetsanläggningen omfattar tillfarter till bostadshus och parkeringsområden, gångvägar, garage- och carportplatser samt övriga parkeringsplatser för uthyrning, gästparkeringar, dag- och spillvattenledningar, sophus och sophantering samt belysning.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 27 april 2015

Ordinarie:

Barbro Persson	Ordförande
Stenåke Johansson	Ledamot
Birgitta Persson	Ledamot
Roger Flodin	Ledamot
Jan-Erik Ulrikson	Ledamot

Suppleanter:

Lars Ahlvarsson
Lars Holmberg
Kerstin Andersson

Kerstin Andersson har frånsagt sig uppdrag den 10 mars 2015.

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 27 april 2015

Ordinarie:

Barbro Persson	Ordförande
Stenåke Johansson	Ledamot
Birgitta Persson	Ledamot
Roger Flodin	Ledamot
Jan-Erik Ulrikson	Ledamot

Suppleanter:

Margaretha Scheja
Lars Holmberg

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken
716421-3618

Revisorer

Ordinarie:

Per Engzell	Auktoriserad revisor
Heikki Ingman	Förtroendevald revisor

Valberedning

Göte Lindholm	Sammanställande
Ulla Holmertz	
Carl Wahren	

Ordinarie föreningsstämman hölls den 27 april 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ekorren 1, Täby kommun

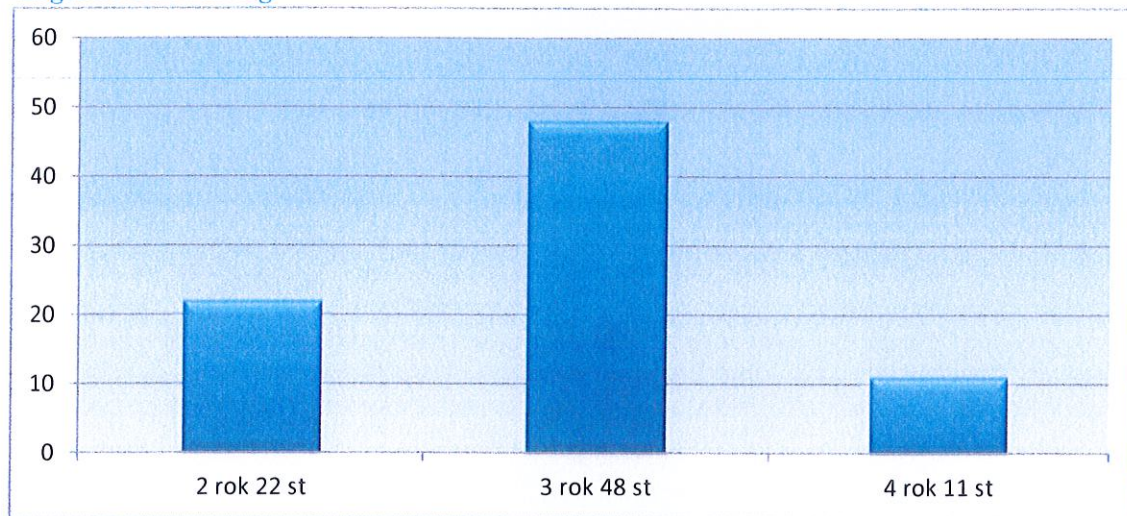
Nybyggnadsår och värdeår är 1994

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	100 778 000	100 778 000
Varav byggnader:	67 959 000	67 959 000
Varav mark:	32 819 000	32 819 000

Föreningens byggnader och anläggningar liksom den gemensamhetsanläggning som föreningen har tillsammans med Brf Enstagården är fullvärdesförsäkrade hos IF Skadeförsäkringar.

Föreningens fastigheter omfattar 81 lägenheter i flerbostadshus, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Boytan uppgår till 6 778 kvm och lokalytan uppgår till 668 kvm. I eller i anslutning till bostadshuset finns gemensamhetslokaler. Dessa består bl.a. av restaurang med matsal, gästmatsal och kök, sällskapsrum, bibliotek, motionsrum, bastu, två hobbyrum samt lokal för hårvård m.m. Vidare finns två gästlägenheter samt reception och kontorsrum. Därutöver finns lokaler för förråd och tekniska installationer m.m. samt särskilda personalutrymmen i form av uppehållsrum och omklädningsrum.

Lägenhetsfördelning



I en för bostadsrättsföreningarna Åkerbyparken och Enstagården gemensam garage- och carportanläggning disponerar föreningen 52 bilplatser för uthyrning till medlemmarna.

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 har under året varit ansluten till Bostadsrätterna, som är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar. Föreningen är som arbetsgivare ansluten till Fastighetsarbetsgivarna/Almega.

Biljanas Catering har efter 10 år avslutat sin restaurangverksamhet i Åkerbyparken. Verksamheten har övertagits av Sallberg Catering från och med 28 augusti 2015. Liksom tidigare omfattar avtalet restaurangverksamhet och skötsel av lokalerna. Företaget tillhandahåller måltider till Åkerbyparkens boende och gäster. Servering av måltider sker tre vardagar i veckan samt första söndagen varje månad. Övriga dagar förfogar föreningen över restaurangen för egna aktiviteter t.ex. föreläsningar och konserter.

Föreningen har under året haft en anställd lokalvårdare med 60 % arbetstid.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice AB, Climapac, Chemi Clean
Fastighetsskötsel	Rentec Fastighetsservice AB
Markskötsel	Växtvård AB
Snöröjning	NCC
Hissavtal	Schindler Hiss AB, Inspecta Sweden AB
TV/Bredband	Com Hem AB
El	Elverket Vallentuna AB
Elnät	Ellevio
Värme	Fortum AB
Vatten	Roslags Vatten AB
Sophämtning	Suez Recycling AB, IL Recykling Ab, Ragn-Sells AB
Larm	Rapid Larmcentral AB, Niscayah AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

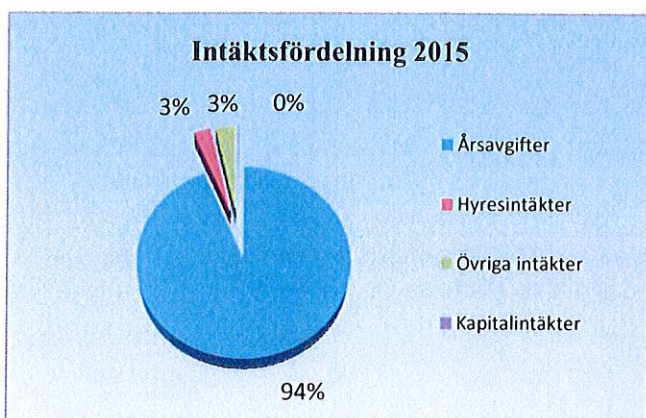
Föreningens verksamhet

Kulturgruppen har anordnat Happy Hour 9 gånger, måndagsträffar 7 gånger, vårfest och midsommarfest. Följande aktivitetsgrupper har varit igång med bra antal deltagare: bordtennis, gymnastik, sånggrupp, samtalsgrupp och filmgrupp.

Föreningens ekonomi

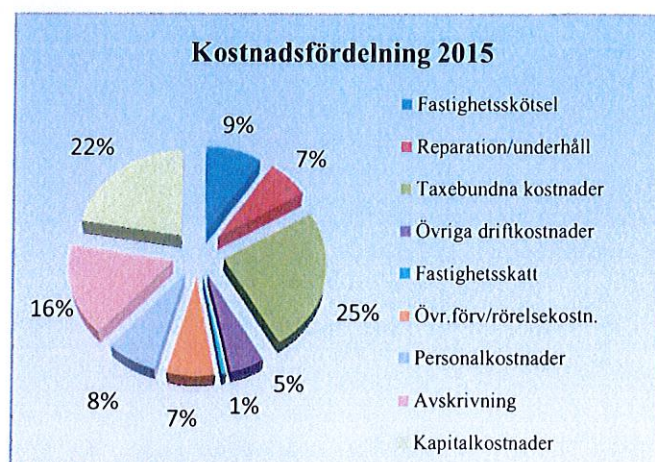
Föreningens ekonomi är fortsatt god och styrelsen beslutade därför att slopa 'Avgift bostad' för juli och december månad. I övrigt har årsavgiften varit oförändrad jämfört med 2014.

Vi har beslutat att 'Avgift bostad' sänks med 10 % från 2016-01-01 eftersom det låga ränteläget förväntas bestå. Serviceavgifterna avser från och med i år endast fönsterputsning och är därför betydligt lägre än 2014.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	4 986
Hyresintäkter	148
Övriga intäkter	181
Kapitalintäkter	4
Summa	5 319

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	482
Reparation/underhåll	365
Taxebundna kostnader	1 271
Övriga driftkostnader	261
Fastighetsskatt	37
Övr.förv/rörelsekostn.	355
Personalkostnader	385
Avskrivning	810
Kapitalkostnader	1 146
Summa	5 114



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Revision av stadgar

En arbetsgrupp förberedde en genomgripande revision av föreningens stadgar. Som underlag för arbetet låg Bostadsrätternas mönsterstadgar. Arbetet resulterade i ett förslag till nya stadgar, som antogs första gången vid föreningens ordinarie stämma i april och fastställdes vid extrastämma i juni. Under augusti registrerades stadgarna vid Bolagsverket.

Lägenhetspärm

En ny lägenhetspärm med de nya stadgarna, reviderade ordnings- och trivselregler samt en uppdaterad medlems/telefonnummerförteckning distribuerades till medlemmarna under hösten.

Underhållsarbeten

Det sker löpande underhållsarbeten för att upprätthålla fastighetens kvalitet. Värt att nämna bland olika sådana arbeten är att vi rustat upp gästmatsalen med målning, nytt golv samt omklädning av stolarna. Taken till garagelängorna högtryckstvättades på senhösten och en del smärre justeringsarbeten med markplattor och asfaltering utfördes.

Efter en motion till vårens stämma, har ett väderskydd för resenärerna med servicelinjen uppförts. Markberedningen gjordes av NCC, medan snickeri- och målningsarbetet har utförts av några av föreningens boende. Resultatet blev en uppskattad väntkur, som smälter in väl med garagebyggnaderna. Kostnaderna har fördelats mellan Åkerbyparken och Enstagården.

Under året utförda underhållsarbeten:

- Utbyte röklucka 17 000 kr
- Ljudanläggning i matsalen 34 500 kr
- Spolning av garagetak 48 400 kr
- Upprustning av gästmatsalen 89 100 kr
- Diverse markarbeten 20 600 kr
- Diskmaskin till restaurangen 42 000 kr
- Väderskydd 39 500 kr

Totalkostnaden för dessa underhållsarbeten kr 291 100 föreslås täckas med medel från föreningens fond för yttre underhåll.

Kommande Underhåll

Utöver löpande underhållsarbeten, som finns med i den uppdaterade underhållsplanen, kommer vi att med konsult hjälp analysera behovet av en översyn/eventuellt byte, av samtliga lägenheters radiatorventiler. Vidare pågår arbete med att hitta en metod för att fräscha upp golvet i restaurangköket. Den med 5-årsintervaller återkommande stamspolningen, som senast utfördes 2012, kommer att tidigareläggas till 2016.

Trädgårdsskötsel mm

Från och med 2016 har vi en ny entreprenör som sköter vår trädgård. Föreningen har tecknat skötselavtal med HSB Mark & Trädgård. Visst vinterarbete med busk- och häckbeskrning har redan utförts och till våren kommer rundeln utanför entrén Gästgivargränd 3 att göras om. En trädgårdsgrupp med tre intresserade boende har bildats.

Med egna frivilliga krafter planerar vi att ersätta staketet mot parkeringen invid förskolan, med ett annat staket.

Medlemsinformation

Under året har 12 (f.å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 105 (f.å 103). 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.

Avgift andelstal 2

Denna avgift tas ut för att täcka kapitalkostnaderna för de lån, som vid föreningens tillkomst inte erhöll fullt räntebidrag. Vid årets början omfattade detta 13 lägenheter och vid årets slut 8 lägenheter. Underlaget för beräkning av avgiften uppgick vid årets slut till sammanlagt kr 295 663.

Hjärtstartare

Vi har under oktober-november haft sammanlagt tre kurser i hjärt-lungräddning och har även skaffat en hjärtstartare.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	5 134	5 430	5 897	5 942	6 191
Resultat efter fin. poster, tkr	205	316	226	102	-133
Balansomslutning, tkr	92 648	94 992	95 241	96 666	101 875
Soliditet, %	40%	39%	38%	37%	35%
Kassalikviditet, %	388%	461%	353%	319%	605%
Snittränta, %	2,04%	2,56%	3,22%	3,64%	3,61%
Årsavgift, kr/kvm boyta	736	780	849	856	892
Lån, kr/kvm boyta	8 080	8 462	8 548	8 782	9 606
Ränta, kr/kvm boyta	169	217	279	335	347
Värme, kr/kvm	66	65	72	70	76
El, kr/kvm	61	70	71	69	68
Vatten, kr/kvm	28	20	18	17	19

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 723 116
årets vinst	205 098
	<u>2 928 214</u>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	290 456
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	9 544
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-291 100
i ny räkning överföres	<u>2 919 314</u>
	<u>2 928 214</u>

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	5 134 013	5 430 371
Övriga rörelseintäkter	2	181 095	506 569
Summa rörelseintäkter mm		5 315 108	5 936 940
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 417 404	-2 427 382
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-355 282	-333 877
Personalkostnader	5	-384 842	-618 918
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-810 000	-810 000
Summa rörelsekostnader		-3 967 527	-4 190 177
Rörelseresultat		1 347 581	1 746 763
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 922	43 281
Räntekostnader		-1 146 405	-1 474 154
Resultat efter finansiella poster		205 098	315 890
Årets resultat		205 098	315 890

Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken
716421-3618

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	87 497 666	88 307 666
		87 497 666	88 307 666
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		63 300	0
		63 300	0
Summa anläggningstillgångar		87 560 966	88 307 666
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 360	3 072
Övriga kortfristiga fordringar		0	571
Skattefordringar		46 785	92 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	181 319	177 080
		241 464	272 815
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	4 845 505	6 411 940
		4 845 505	6 411 940
Summa omsättningstillgångar		5 086 969	6 684 755
SUMMA TILLGÅNGAR		92 647 935	94 992 421

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 497 656	28 324 081
Fond för yttre underhåll		5 725 859	5 704 492
Summa bundet eget kapital		34 223 515	34 028 573
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 723 116	2 428 593
Årets resultat		205 098	315 890
Summa fritt eget kapital		2 928 214	2 744 483
Summa eget kapital		37 151 729	36 773 056
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	54 184 462	56 769 210
Summa långfristiga skulder		54 184 462	56 769 210
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		584 748	584 748
Leverantörsskulder		142 133	215 004
Skatteskulder		29 966	92 405
Övriga kortfristiga skulder		49 007	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	505 890	557 998
Summa kortfristiga skulder		1 311 744	1 450 155
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		92 647 935	94 992 421

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	82 000 000	82 000 000
------------------------	------------	------------

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	2014
Byggnader	0,83%	0,83%

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	Årsavgifter och hyror	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	5 966 484	5 966 484
	Årsavgift andelstal 2	14 258	-182 706
	Avgiftsbortfall, bostäder	-994 414	-497 207
	Hysesintäkter bostäder	7 280	0
	Hysesintäkter lokaler	2 300	2 400
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	138 105	141 400
		5 134 013	5 430 371
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Serviceavgifter	105 864	440 144
	El	10 225	10 000
	Sophämtning	0	402
	Gemensamhetslokal	22 700	22 900
	Överlåtelse- & pantavgifter	10 014	5 550
	Försäkringsersättning	0	5 057
	Övriga intäkter	32 292	22 516
		181 095	506 569
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	117 570	81 658
	Städ	131 901	182 704
	Sotning	2 130	0
	OVK kostnad	14 163	0
	Hisservice	50 669	49 088
	Markskötsel	88 536	100 678
	Snöröjning/Halkbekämpning	46 837	20 315
	Förbrukningsmaterial	30 512	32 780
		482 318	467 223
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	25 168	16 749
	Reparation hiss	7 391	6 416
	Reparation installationer	84 267	87 530
	Övriga reparationer	2 271	950
		119 097	111 645
	<i>Underhållskostnader</i>		
	Underhåll gemens. utrymme	70 510	0
	Underhåll installationer	0	25 777
	Underhåll huskropp utv.	48 425	34 031
	Övrigt underhåll	127 343	218 825
		246 278	278 633

Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken
716421-3618

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	457 859	519 757
Fjärrvärme	494 435	482 463
Vatten	205 189	147 887
Sophämtning	113 362	109 211
	1 270 845	1 259 318

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkringar	99 625	67 866
Självrisk	4 000	0
Tv/Bredband	157 788	156 749
	261 413	224 615

Fastighetsavgift och fastighetskatt

Fastighetsavgift bostäder	100 683	98 577
Fastighetsskatt lokaler	-63 230	-12 630
	37 453	85 947

Totalt driftkostnader

2 417 404 **2 427 382**

Not 4 **Övriga förvaltning- och rörelsekostnader**

2015

2014

Leasing/hyror	3 540	3 050
Förbrukningsinventarier	36 585	34 635
Telekommunikation	12 217	9 839
Revisionsarvode	20 000	20 000
Arvode ekonomisk förvaltning	110 804	106 140
Medlemsavgift organisationer	6 670	6 670
Övriga externa tjänster	37 534	26 073
Övriga omkostnader	127 932	127 469
	355 282	333 877

Arvode och kostnadsersättning för revisionen

2015

2014

Per Engzell

Revisionsuppdrag	20 000	20 000
	20 000	20 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken
716421-3618

Not 5 Personalkostnader	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Lön fastighetsskötsel	223 708	392 513
Arvoden till styrelsen	85 000	85 000
Revisionsarvode för intern revisor	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	64 929	131 215
Övriga personalkostnader	8 205	7 190
	384 842	618 918
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	1	2
Not 6 Byggnader och mark	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	96 818 666	96 818 666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 818 666	96 818 666
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-11 324 000	-10 514 000
Årets avskrivningar	-810 000	-810 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 134 000	-11 324 000
Mark		
Ingående markvärde	2 813 000	2 813 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 813 000	2 813 000
Utgående planenligt restvärde	87 497 666	88 307 666
Taxeringsvärden byggnader	67 959 000	67 959 000
Taxeringsvärden mark	32 819 000	32 819 000
	100 778 000	100 778 000
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
Tv/Bredband	38 061	37 701
Försäkring	107 587	105 095
Förvaltningsarvode	28 508	27 614
Fastighetsskötsel	493	0
Bostadsrätterna	6 670	6 670
	181 319	177 080

Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken
716421-3618

Not 8	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	205 098	315 890
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	810 000	810 000
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 015 098	1 125 890
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	31 351	-92 366
	Förändring av kortfristiga skulder	-138 411	-284 849
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	908 038	748 675
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-2 584 748	-584 748
	Extra insatser	110 275	305 586
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 474 473	-279 162
	Årets kassaflöde	-1 566 435	469 513
	Likvida medel vid årets början	6 411 940	5 942 427
	Likvida medel vid årets slut	4 845 505	6 411 940

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	28 324 081	173 575	28 497 656
Fond för yttre underhåll	5 704 492	21 367 *	5 725 859
Balanserat resultat	2 428 593	294 523	2 723 116
Resultat föregående år	315 890	-315 890	0
Årets resultat	0	205 098	205 098

* Avsättning enligt stämmobeslut 300 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut -278 633
21 367

Not 10 Skulder till kreditinstitut


			2015	2014
Bank	%-sats	Omsättning		
Stadshypoteket	1,40%	2016-01-30	11 249 600	13 249 600
Stadshypoteket	0,69%	3-mån	13 788 300	13 788 300
Stadshypoteket	3,63%	2016-10-30	17 104 033	17 688 781
Stadshypoteket	0,69%	3-mån	12 627 277	12 627 277
Nästa års amortering			-584 748	-584 748
			54 184 462	56 769 210

Årets löpande amorteringar uppgår till ca 585 tkr med en extra amortering om 2 000 tkr.

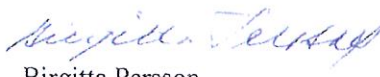
Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken
716421-3618

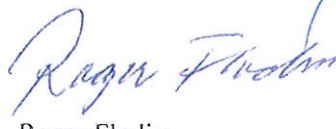
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskott avgifter & hyror	218 806	219 095
Räntekostnader	108 366	152 219
Styrelsearvode	8 497	13 097
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	868	1 337
Revisionsarvode	20 000	20 000
Fjärrvärme	115 086	79 617
El	34 267	62 163
Övrigt	0	10 470
	505 890	557 998


Täby den 5/4 2016


Barbro Persson
Ordförande



Stenåke Johansson
Ledamot

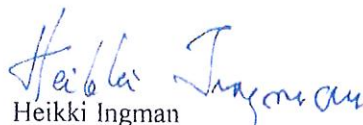

Birgitta Persson
Ledamot


Roger Flodin
Ledamot


Jan-Erik Ulrikson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2016


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Heikki Ingman
Förtroendevallorevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken, org.nr 716421-3618

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åkerbyparken för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

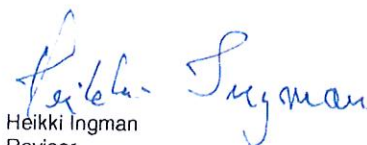
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2016



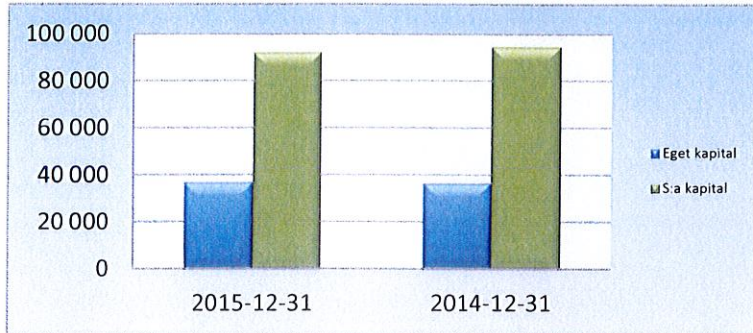
Per Engzell
Auktoriserad revisor



Heikki Ingman
Revisor

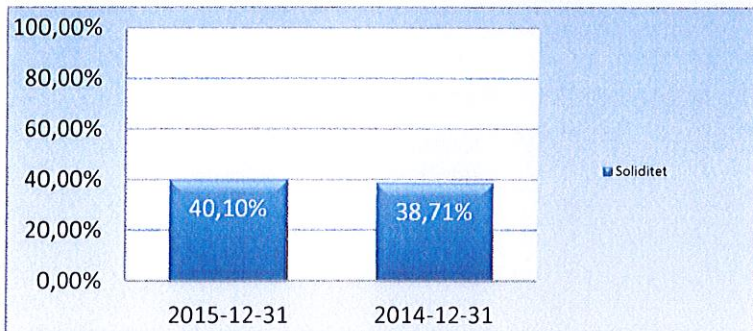
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

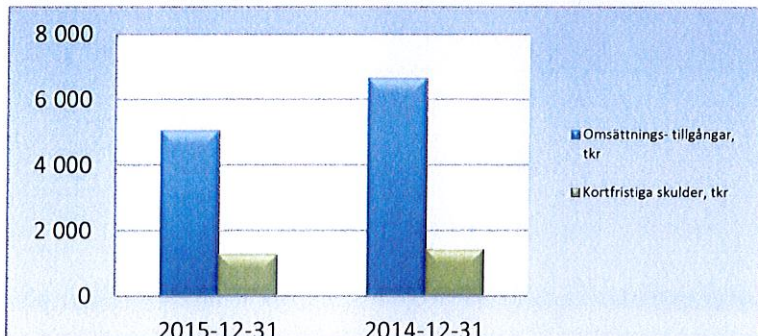


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

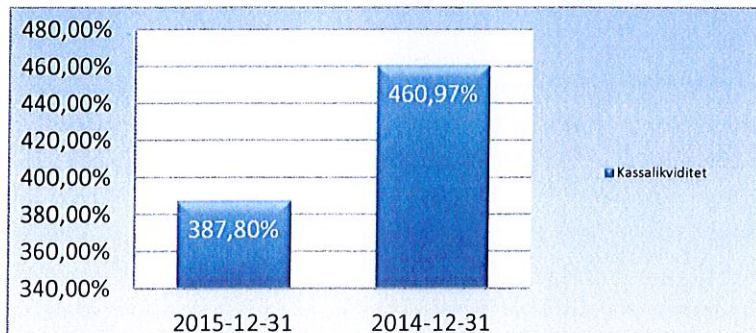


Kassalikviditet



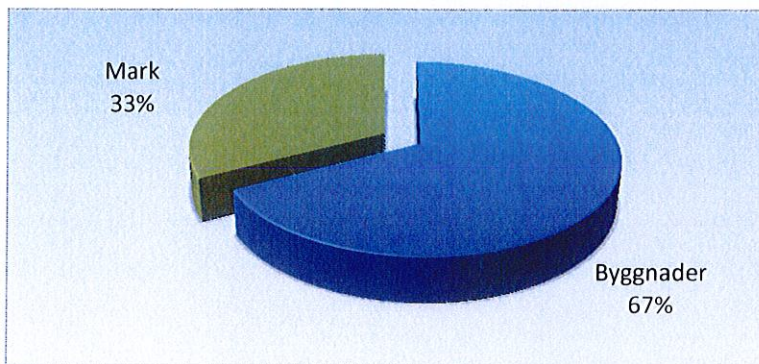
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

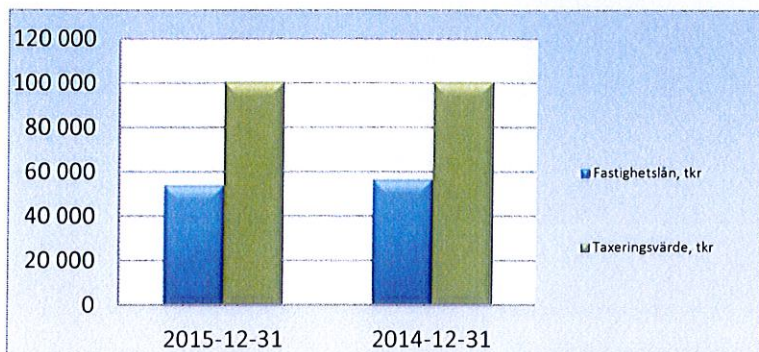
Taxeringsvärde



Kommentar

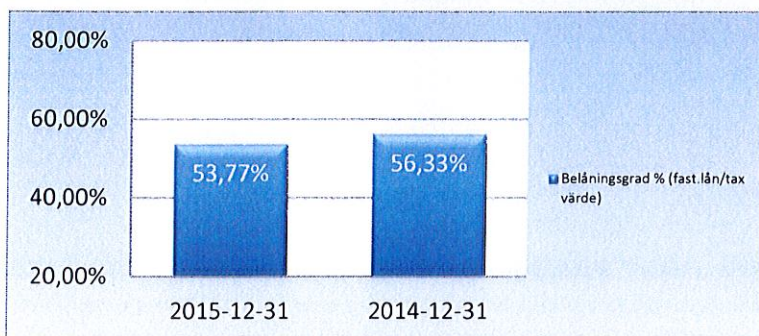
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

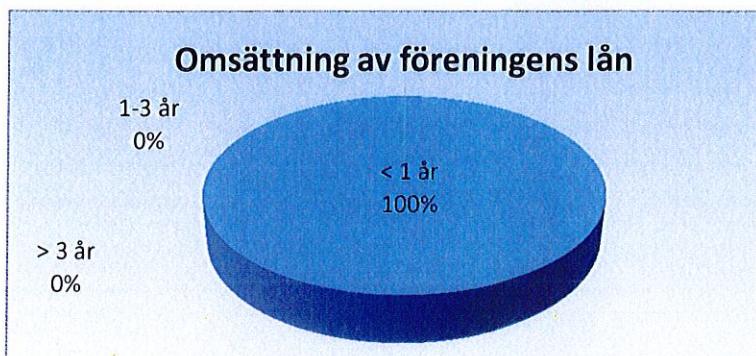


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

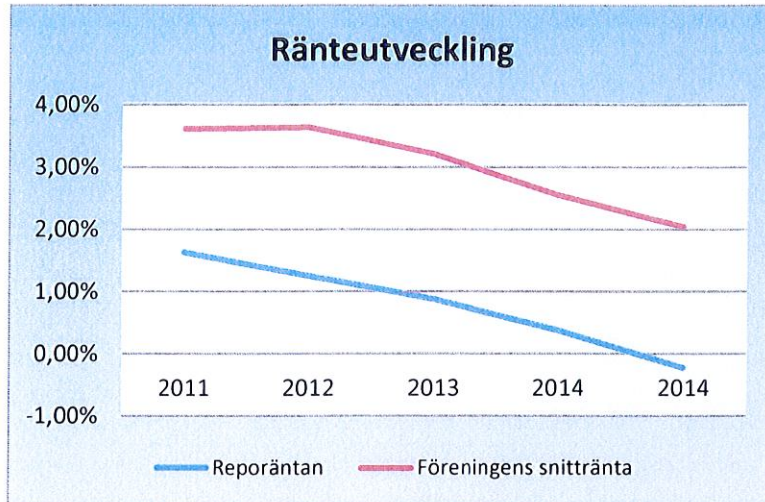


Kommentar

Lånens omsättnings tid från 2014-12-31.

Årsredovisningen i bilder

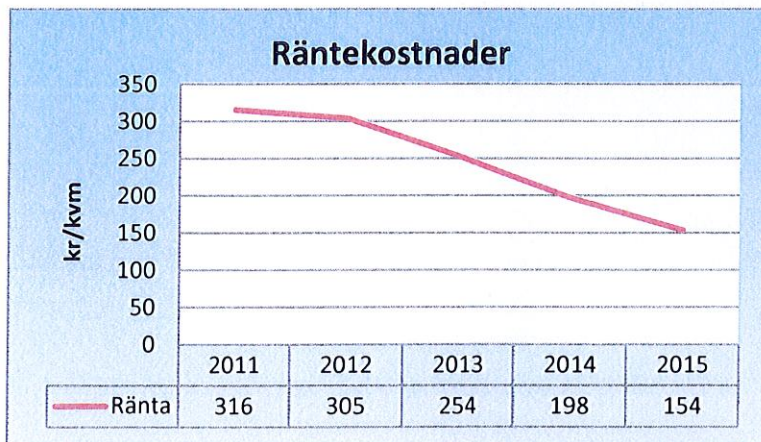
Ränteutveckling



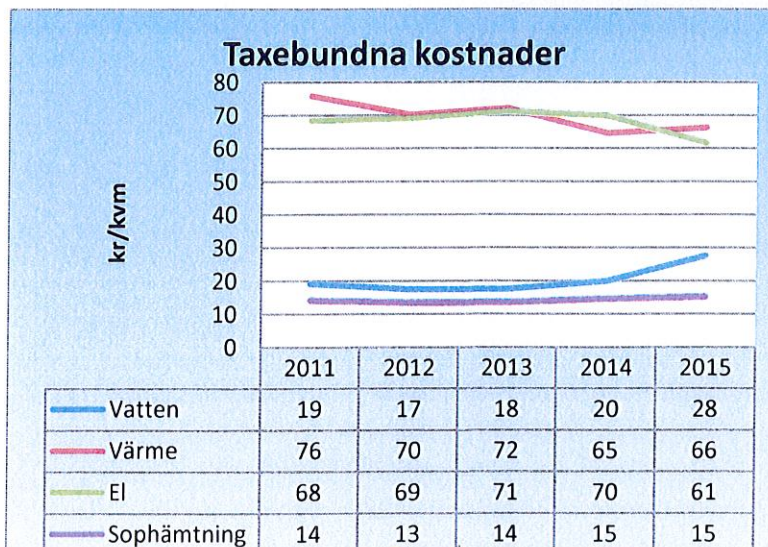
Kommentar

Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

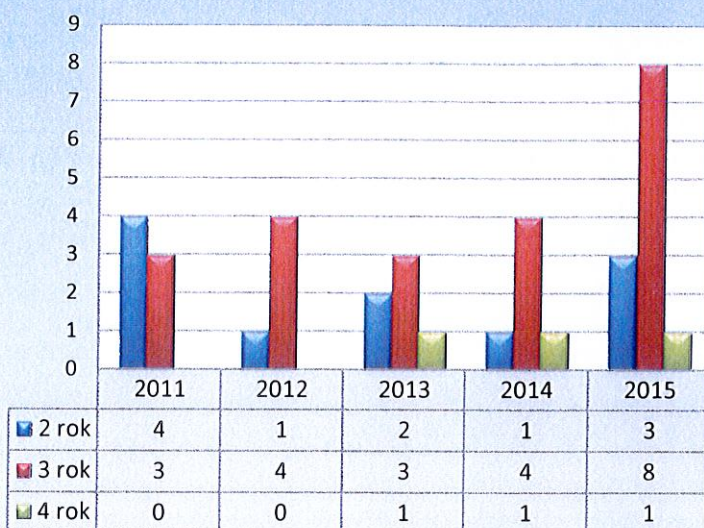


Kommentar

Årsredovisningen i bilder

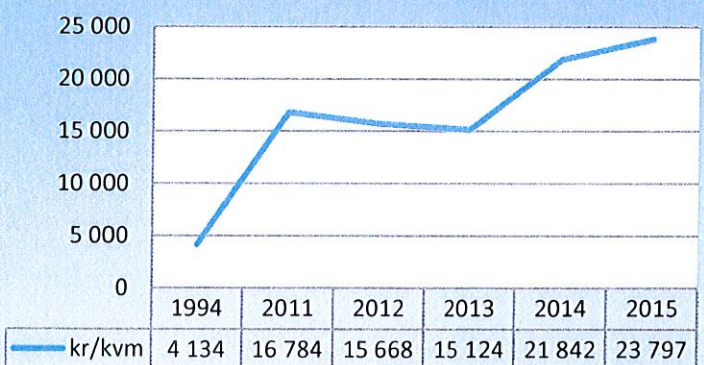
Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Kvadratmeterpriset 1994 avser ursprungliga insatser.

Motion till Brf Åkerbyparkens föreningsstämma 2016-04-25

Angående utfartsvägar från garagelängorna.

Det är väldigt begränsad sikt vid in- och utfart till och från garagelängorna.

Jag föreslår att stämman beslutar att montera trafikspeglar på lämpliga platser för att underlätta sikten.

Täby 2016-03-13



Kim Welroos

Gästgivargränd 11, 2tr

Lgh. 1203 (422)

Styrelsens yttrande

Styrelsen anser att trafikintensiteten från garageutfarterna inte är av sådan omfattning att trafikspeglar är nödvändiga. Vi förutsätter att bilförarna anpassar hastighet och uppmärksamhet vid utfart.

Garagelängorna delas mellan Åkerbyparken och Enstagården.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.