

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Åparken

Org.nr. 769620-5660

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	10

h

Handwritten signatures and initials in blue ink.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckningen är Dorabella 1.

Fastigheten består av tre byggnader omfattande 69 lägenheter, med adresserna Annedalsvägen 26 och 30, Krakel Spektakels Gata 1, 2 och 3 samt Ture Sventons Gata 2.

Total boyta uppgår till 5 406,5 kvm. Kvarteret omfattar två gårdar, varav den ena delas med Brf Strandlycka, samt en återvändsgata.

Föreningens gemensamma lokaler består av cykel- rullstols- och barnvagnsrum i trappuppgångarna samt ett miljörum beläget på Krakel Spektakels Gata 1.

Under året har 20 lägenheter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två lägenheter upplåtits i andra hand.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret, mot skadeinsekter finns en försäkring hos Anticimex. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring hos Brandkontoret.

Övrigt

Föreningen hyr 41 garageplatser av Parkeringstariffen P AB i fastigheten Baltic 8, Annedalsvägen 35. Dessa platser är i första hand avsedda för föreningens medlemmar men under året har lediga parkeringsplatser hyrts ut till utomstående då det inte funnits tillräcklig efterfrågan bland medlemmarna. Vidare har föreningen 10 parkeringsplatser utomhus på Krakel Spektakels Gata, dit är det kö.

Styrelse

Bo Jerneke	Ordförande
Marcus Larsson	Sekreterare
Monica Rausén	Kassör
Cecilia Bladin	Ledamot
Peter Hellberg	Ledamot
Robert Aunes	Suppleant
Robin Larsson	Suppleant
Jan Boldrup (avflyttad, ej ersatt)	Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit Ernst & Young.

Valberedning

Valberedningen har enligt beslut av föreningsstämman 2014 utgjorts av Annelie Larsson (sammankallande), Jenny Zachén och Linus Thörnqvist.

Verksamheten under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2014.

Styrelsen har under 2014 haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen har låtit göra stadgenliga besiktningar av föreningens hus och övriga tillgångar genom föreningens förvaltare, Nordstaden.

I april anordnades en städdag av föreningens ytor utomhus och i gemensamma utrymmen. Samtidigt arrangerades en grill- och gårdsfest på innergården mellan hus två och tre. Festen var mycket uppskattad med grillad korv och dryck till alla, ballonger och klubbor till barnen och en spirande grannsamja.

En tvåårsbesiktning av fastigheten och medlemslägenheterna genomfördes under april. Åtgärder för att rätta till besiktningsanmärkningarna genomfördes under resten av året och fortsatt under vintern 2015 av byggherren Einar Mattsson.

Fastigheterna är nya och underhållsbehoven låga. Styrelsen bevakar kontinuerligt kostnadsutvecklingen i föreningen. Styrelsen prioriterar att hålla kostnaderna nere och ser hela tiden till det långsiktiga perspektivet. Detta sker bland annat genom att söka alternativa offerter när detta är möjligt.

Styrelsen har under året upprättat en tydlig översikt över föreningens kassaflöde och leverantörsregister. Med fokus på en sund och bra ekonomi har styrelsen granskat leverantörer, avtal och olika utgiftsposter. Arbetet har resulterat i nya leverantörer och omskrivningar av avtal med gynnsammare villkor. Detta har medfört att styrelsen för 2014 kan presentera ett positivt resultat exklusive avskrivningar på 827 709 kronor.

Ränteläget i Sverige är lågt och styrelsen har valt att ha rörlig ränta på två tredjedelar av de totala lånen. Den sista tredjedelen är bundet i ett lån som löper till 2017.

Elpriserna följs kontinuerligt och det fasta avtalet vintern 2013/14 byttes under våren mot ett rörligt prisavtal som sedan behölls året ut.

Avtalet för bevakning och snöröjning av föreningens tak har bytts mot ett nytt där en av delägarna i entreprenörsföretaget bor i fastigheten, något som styrelsen ser som en fördel.

Föreningen har också bytt entreprenör för städning av gemensamma utrymmen till samma företag som sköter takbevakningen.

Entreprenören för skötsel av markytorna under sommaren och snöskottning inklusive sandning under vintern byttes under 2014.

Lagstadgad Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i föreningens lägenheter genomfördes under hösten av Jan Boldrup Klimat AB.

Ett gemensamhetsavtal med grannföreningen, Brf Strandlycka, gällande skötsel av den gemensamma innergården mellan de båda föreningarna har slutits under året.

Vidare har föreningen undertecknat en överenskommelse avseende inrättande av gemensamhetsanläggning för sopsug inom Annedalsområdet i Stockholms kommun.

Händelser efter årsbokslutet

Då föreningens likviditet är mycket god har sammanlagt 900 000 kronor placerats i tre olika 3-månaders fasträntekonton hos Nordea. Kontona förfaller med en månads mellanrum varför styrelsen vid varje månads sammanträde kan fatta beslut om förändring av de likvida medlen.

Arbetet med att ta fram en underhållsplan har påbörjats genom att styrelsen har tagit in offerter från ett antal leverantörer. Arbetet med att värdera offerterna och skriva avtal beräknas vara klart under våren 2015.

Fastigheten, lånebild och ekonomi

Föreningens lån hos Nordea Hypotek AB uppgick vid årsskiftet till 37 496 319 kronor.

I budgeten för 2015 avsätts 336 000 kronor till yttre fond eller 0,3 procent av preliminärt taxeringsvärde.

Styrelsen ser inget behov av att förändra årsavgifterna för bostadsrättsföreningen för innevarande år.

Föreningens ekonomi redovisas på de följande sidorna med resultat- och balansräkning för 2014 inklusive noter samt jämförelseuppgifter för 2013.

h

J. Mattsson
UR

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 109 058	4 671 516	2 747 784
Resultat efter finansiella poster	-742 148	-1 211 891	-715 614
Soliditet (%)	81,04	81,0	81,0

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 330 404
Årets resultat	<u>-742 148</u>
	-3 072 552

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	241 200
Balanseras i ny räkning	<u>-3 313 752</u>
	-3 072 552

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

h

[Handwritten signatures]

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>5 109 058</u>	<u>4 671 516</u>
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 109 058	4 671 516
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-3 149 311	-3 107 155
Styrelsearvode mm		-84 821	-90 679
Avskrivningar		<u>-1 569 856</u>	<u>-1 569 857</u>
Summa rörelsekostnader		-4 803 988	-4 767 691
Rörelseresultat		305 070	-96 175
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 047 218</u>	<u>-1 118 951</u>
Summa finansiella poster		-1 047 218	-1 115 715
Resultat efter finansiella poster		-742 148	-1 211 890
Årets resultat		-742 148	-1 211 891

u
t
OR
UR

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2014-12-31

2013-12-31

Summa materiella anläggningstillgångar

200 739 287

202 309 143

200 739 287

202 309 143

Summa anläggningstillgångar

200 739 287

202 309 143

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 535

2 622

Övriga fordringar

104

906

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

602 515

426 968

Summa kortfristiga fordringar

606 154

430 496

Kassa och bank

Kassa och bank

1 898 576

1 272 703

Summa kassa och bank

1 898 576

1 272 703

Summa omsättningstillgångar

2 504 730

1 703 199

SUMMA TILLGÅNGAR

203 244 017

204 012 342

h

U
J
M
U

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Insatser		167 395 000	167 395 000
Fond för yttre underhåll		403 395	162 195
Summa bundet eget kapital		<u>167 798 395</u>	<u>167 557 195</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 330 404	-877 313
Årets resultat		-742 148	-1 211 891
Summa fritt eget kapital		<u>-3 072 552</u>	<u>-2 089 204</u>
Summa eget kapital		164 725 843	165 467 991
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	<u>37 496 319</u>	<u>37 496 319</u>
Summa långfristiga skulder		37 496 319	37 496 319
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		255 071	226 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	<u>766 784</u>	<u>821 398</u>
Summa kortfristiga skulder		1 021 855	1 048 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 244 017	204 012 342

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		37 500 000	37 500 000
Summa ställda säkerheter		<u>37 500 000</u>	<u>37 500 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten mark in blue ink.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnad

100

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2014	2013
	Hysesintäkter, garage/P-platser	670 351	616 438
	Årsavgifter, bostäder	3 732 886	3 725 776
	Vattenavgifter	136 856	122 519
	Elavgifter	328 093	220 424
	Bredband	202 016	0
	Övrigt	38 856	-13 641
		<u>5 109 058</u>	<u>4 671 516</u>

Not 2	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel, material	77 734	241 029
	Snöskottning/sandning	18 026	37 304
	Städning	177 300	173 035
	Besiktning	21 563	0
	Reparationer, underhåll mm	67 066	84 651
	Reparation/underhåll markyta	80 209	0
	Fastighetsel	363 558	398 373
	Fjärrvärme	419 420	410 319
	Vattenavgifter	52 732	65 318
	Sopor	16 317	107 351
	Fastighetsförsäkring	52 365	50 719
	Tomträtt	727 100	727 100
	Bredband/kabeltv	199 163	40 225
	Förvaltning	153 061	77 103
	Parkeringsstariffen	626 676	618 094
	Övriga driftskostnader	0	27 030
	Revisionsarvode	18 750	0
	Övriga administrativa kostnader	78 271	49 504
		<u>3 149 311</u>	<u>3 107 155</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Upplysningar till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark			2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden			204 794 750	204 794 750
	varav mark/tomträtt			47 809 071	47 809 071
	Utgående anskaffningsvärden			204 794 750	204 794 750
	Ingående avskrivningar			-2 485 607	-915 750
	Årets avskrivningar			-1 569 856	-1 569 857
	Utgående avskrivningar			-4 055 463	-2 485 607
	Redovisat värde			200 739 287	202 309 143
	<i>Taxeringsvärden</i>				
	Mark			32 000 000	32 000 000
	Byggnader			80 000 000	80 000 000
Not 4	Eget kapital				
		Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	166 685 000	710 000	162 195	-2 089 204
	Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
	Avsättning till yttre fond			241 200	-241 200
	Årets resultat				-742 148
	Belopp vid årets utgång	166 685 000	710 000	403 395	-3 072 552
Not 5	Långfristiga lån			2014-12-31	2013-12-31
	Lån	Tid och villkor			
	Nordea,	3,29%		12 500 000	12 500 000
	Nordea, 2015-11-19	1,174%		12 500 000	12 500 000
	Nordea, 2015-10-20	1,313%		12 496 319	12 496 319
				37 496 319	37 496 319

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Räntor	69 586	233 752
	Styrelsearvode	69 000	69 000
	Sociala avgifter	20 700	21 680
	Revisionsarvode	33 750	15 000
	Internet	0	38 162
	Övriga poster	199 029	105 875
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	374 719	337 929
		<hr/> 766 784	<hr/> 821 398

Solna Bromma 28 april 2015


Cecilia Bladin


Peter Hellberg


Bo Jerneke


Marcus Larsson


Monica Rausén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2015


Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åparken, org.nr 769620-5660

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åparken för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har 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 den 31 december 2014 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Åparken för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 vinst eller förlust 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24/1 2015

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Årsstämma Brf Åparken

Stockholm den 6 maj 2015

Valberedningsprotokoll för Bostadsrättsföreningen Åparken.

Valberedningen har inför årsstämman kontaktat samtliga i styrelsen med syftet att stämma av intresset att sitta kvar. Resultatet av samtalen är att 2 ordinarie ledamöter samt 2 ersättare valt att överlämna sina uppdrag, vilket har varit ett stort fokus för Valberedningen att lämna förslag till stämman. Samarbetet och arbetsviljan uppges ha fungerat väl under året och det har inte uttalats någon brist på någon speciell kompetens.

Förslag till mötesfunktionärer

- Som ordförande för årsstämman föreslår valberedningen Bo Jerneke
- Som protokolljusterare och rösträknare för årsstämman föreslår valberedningen jämte mötesordföranden Jenny Zachén.

Förslag till styrelsearvoden

Valberedningen föreslår ett arvode, exklusive sociala avgifter, om:

20 000 kronor till ordföranden

10 000 kronor till ordinarie ledamot

3 000 kronor till ersättare

Valärenden

- Valberedningen föreslår att styrelsen ska ha 5 ordinarie ledamöter samt 3 ersättare

Valberedningen föreslår följande kandidater till styrelsen:

Peter Hellberg (Omval)
Marcus Larsson (Omval)
Robert Aunus (Omval)
Monica Rausén (Omval)
Towe Lundqvist (Nyval)
Cecilia Cheh (Nyval)
Rina Rosengren (Nyval)
Marie Böös (Nyval)

Valberedningen föreslår att till revisor välja:

Ernest & Young

Förslag till valberedningen:

Åsa Södergren
Pejang Tahmasebi
Annelie Larsson (sammankallande)

Valberedningen Annelie Larsson

Ordförande Bo Jerneke