

Årsredovisning för

Brf Klosterparken

769611-3021

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11
Likviditetsanalys	1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klosterparken, 769611-3021 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Byggnaderna, som uppfördes 2008-2010, ligger i Enköpings kommun och har beteckningen Munksundet 28:9. Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Folksam.

Föreningens byggnader utgörs av tre hus med 68 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Därtill tillkommer 43 garageplatser varav 6 platser tillhör radhusen, 33 platser utomhus samt 5 besöksplatser.

Den totala bostadsytan är 5 186 kvm.
Lokalyta 900 kvm.

Lägenhetsfördelning:

9	1 rum och kök
17	2 rum och kök
30	3 rum och kök
12	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr/kvm boarea. D v s minst 155 580 kronor per år.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 2010.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande avtal:

Upplands Boservice	Fastighetsskötsel
Visma Service	Ekonomisk förvaltning
Eon	Elleverantör
Ena Energi	Fjärrvärme
Telia	Data, tele och TV
Enköpings Kommun	Sophämtning och vatten
Sparbanken Enköping	Lån
Folksam	Husens försäkringar
Kone	Hissar
Securitas	Parkeringsbevakning
Crawford Door	Garageport

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-05-12.



Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2008-11-21.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en lokal som används för styrelsemöten. Lokalen kan även hyras av föreningens medlemmar.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst fem ledamöter och högst sju ledamöter samt högst två suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-04-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torbjörn Haldammen	Ordförande
Hans Jansson	Ledamot
Göran Fredman	Ledamot
Gösta Rohdin	Ledamot
Richard Svedhamre	Ledamot

Torsten Norén	Suppleant
---------------	-----------

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor för tiden från och med årsstämman 2014-04-14 har varit:
Tomas Ericson, Reinvest AB

Valberedning

Rolf Nilsson, sammankallande
Monica Forsling

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat 283 tkr påverkas av avskrivningar på byggnaden. I samband med byte av redovisningsprincip 2014-12-31 i och med nytt regelverk (K2) ökade avskrivningarna. Föreningen har tom 2013 använt progressiv avskrivning 100 år och från 2014 linjär avskrivning under resterande tid. Avskrivningar påverkar inte likviditeten och föreningen har ett näst in till oförändrat kassaflöde för år 2015.

Föreningen har under året genom avtal med Peab Bostad AB avstått från två plater i garaget och som kompensation för detta erhållit en engångssumma på 525 tkr.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2015 med 2 %.



Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs inte på nybyggda bostäder de första fem åren. Halv fastighetsavgift erläggs för de följande fem åren. Lokaler beskattas årligen med 1 % av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Lån

Föreningen har i samband med omsättning av ett lån gjort en extra amortering med 1 460 000 kronor.

Budget för nästa år

Ingen planerad höjning av årsavgifterna för 2016.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB

Ekonomisk förvaltning Samfälligheter

Föreningen sköter den ekonomiska förvaltningen för Nyängsvägens Västra och Östra Samfällighetsförening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Två byten av balkongglas har gjorts av Peab .

Föreningen har erhållit skadeståndskrav från en medlem gällande balkongglas. Föreningen har bestridit kravet.

Föreningen har arbetat med mätsystemet under året.

Tillsammans med Västra Samfällighetsföreningen har trädgården iordningställt.

- Planerad verksamhet under kommande år

Arbete med att ta fram en underhållsplan har påbörjats.

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	103	104
Tillkommande medlemmar	5	13
Avgående medlemmar	-8	-14
Summa	100	103

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	3 808	3 820	3 748	3 693
Resultat efter finansiella poster, tkr	283	-429	411	375
Soliditet, %	79	78	78	78
Kassalikviditet, %	221	217	139	138
Underhållsfond, tkr	622	467	311	156
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 096	6 410	6 443	6 565
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	514	504	494	484
Genomsnittlig skuldränta, %	2,19	3,20	3,70	3,70
Taxeringsvärde, tkr	69 406	69 406	69 406	56 345

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-385 627
årets resultat	283 484
Totalt	-102 143
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	 155 580 -257 723
Totalt	-102 143

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 807 554	3 820 015
Övriga rörelseintäkter	3	705 512	186 896
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 513 066	4 006 911
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 017 704	-1 910 973
Övriga externa kostnader		-141 618	-107 353
Personalkostnader	5	-75 168	-75 410
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 283 769	-1 283 769
Summa rörelsekostnad		-3 518 259	-3 377 505
Rörelseresultat		994 807	629 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	761
Räntekostnader och liknande resultatposter		-711 382	-1 059 552
Summa finansiella poster		-711 323	-1 058 791
Resultat efter finansiella poster		283 484	-429 385
Resultat före skatt		283 484	-429 385
Årets resultat		283 484	-429 385

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	152 673 024	153 956 793
Summa materiella anläggningstillgångar		152 673 024	153 956 793
Summa anläggningstillgångar		152 673 024	153 956 793
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 868	77 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		235 300	206 503
Summa kortfristiga fordringar		239 168	284 030
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 600 641	1 690 941
Summa Kassa och bank		1 600 641	1 690 941
Summa omsättningstillgångar		1 839 809	1 974 971
SUMMA TILLGÅNGAR		154 512 833	155 931 764



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 827 200	78 827 200
Upplåtelseavgift		42 884 400	42 884 400
Fond för yttre underhåll		622 248	466 668
Summa bundet eget kapital		122 333 848	122 178 268
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-385 627	199 337
Årets resultat		283 484	-429 385
Summa fritt eget kapital		-102 143	-230 048
Summa eget kapital		122 231 705	121 948 220
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		31 439 150	33 071 350
Övriga skulder		9 400	-
Summa långfristiga skulder		31 448 550	33 071 350
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		172 200	172 200
Leverantörsskulder		146 589	174 002
Skatteskulder		605	1 815
Övriga skulder		-	2 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		513 184	561 327
Summa kortfristiga skulder		832 578	912 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 512 833	155 931 764

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetinteckning	34 378 000	34 378 000
Summa ställda säkerheter	34 378 000	34 378 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Garage och p-platser	363 394	374 754
Årsavgifter	2 663 638	2 613 035
Vatten	198 150	212 727
El	218 219	252 529
Värmeavgift	363 132	363 223
Kravavgift	1 020	600
Övriga ersättningar	-	3 145
Öresutjämning	1	2
Summa	3 807 554	3 820 015

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Avgifter samfälligheter	118 775	156 451
Upplupna avgifter samfälligheter	49 871	
Peab, engångsbelopp garageplatser	525 000	
Intäkter handkassa	9 000	8 445
Fjärrkontroller garage	1 300	
Försäkringsersättning	1 566	
Vidarefakturering vattenskada		22 000
Summa	705 512	186 896

Not 4 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	198 454	196 428
Snöröjning	7 314	-
Snöröjning Östra	4 599	-
Snöröjning Västra	4 599	-
Städ	-	17 160
Hissbesiktning	9 943	-
Övriga fastighetskostnader	97 749	5 821
Fastighetsförvaltning Östra	44 967	42 982
Fastighetsförvaltning Västra	46 896	50 727
Reparationer	91 928	138 926
Reparation hissar	64 067	30 683
Serviceavtal	-	2 635
El	500 607	501 616
Fjärrvärme	347 183	363 028
Vatten	180 438	170 685
Sophämtning	127 734	119 328
Fastighetsförsäkring	48 079	43 947
Garagesamfällighetsavgift	9 400	-
Bredband	162 391	155 651
Bredband Östra	32 256	32 256
Bredband Västra	23 040	23 040
Fastighetsskatt	16 060	16 060
Summa	2 017 704	1 910 973

Not 5 Personalkostnader

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader,
inklusive pensionskostnader**

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	60 185	60 800
Totala löner och ersättningar	60 185	60 800
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 983	14 610
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	75 168	75 410

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	155 877 600	155 877 600
	155 877 600	155 877 600
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 920 807	-637 038
- Årets avskrivning enligt plan	-1 283 769	-1 283 769
	-3 204 576	-1 920 807

Utgående redovisat värde på byggnad och mark 152 673 024 153 956 793

Taxeringsvärde	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	56 606 000	56 606 000
Taxeringsvärde mark:	12 800 000	12 800 000
	<u>69 406 000</u>	<u>69 406 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	67 800 000	67 800 000
Lokaler:	1 606 000	1 606 000

Not 7 Eget kapital

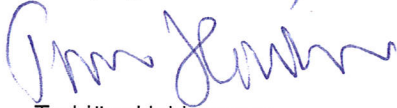
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	78 827 200	42 884 400	466 668	199 337	-429 385	121 948 221
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			155 580			155 508
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-584 964	429 385	-155 508
Årets resultat					283 484	283 484
Belopp vid årets utgång	78 827 200	42 884 400	622 248	-385 627	283 484	122 231 705

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank Hypotek	1,98	2017-08-25	172 200	10 611 350	10 783 550
Swedbank Hypotek	0,73	rörligt		11 000 000	11 000 000
Swedbank Hypotek	0,73	rörligt		10 000 000	11 460 000
Totalt			172 200	31 611 350	33 243 550

Underskrifter

Enköping 2016 - ⁰² - 29



Torbjörn Haldammen



Gösta Rohdin



Richard Svedhamre



Göran Fredman



Hans Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - ⁰³ - 09



Tomas Ericson

Reinvest AB

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klosterparken
Org.nr 769611-3021

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klosterparken för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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.

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 revisionssed 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 31 december 2015 och av dess finansiella resultat 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 Klosterparken för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionssed 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.

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 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 9 mars 2016



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor