

BRF ÄNGSPARKEN DALÉNUM

Org nr 769626-7827

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Ängsparken Dalénum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2015 t.o.m. 31 december 2015, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 15 oktober 2013 förvärvat fastigheten Geodimetern 5 i Lidingö kommun. Lagfart erhöles den 2 oktober 2014.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts fyra flerbostadshus i sex till sju våningar med totalt 75 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 6 904 m². Föreningen disponerar över 75 parkeringsplatser i eget källargarage samt fyra öppna parkeringsplatser (besöksparkering) utan motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Geodimetern 1 (Brf Strandparken Dalénum). Gemensamhetsanläggningarna omfattar gata och VA-ledningar med tillhörande infiltrationsanläggning samt del av gård (köryta). Beräknad kostnad för gemensamhetsanläggningar är enligt ekonomisk plan 30 000 kr per år.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende ledning i garage till förmån för Fortum AB.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BR", "K", and "G".

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2015 och kommer att deklarerars som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2015. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler (garaget) t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler (garaget) belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkt.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amortering och avsättning till yttre fond.

Under år 2015 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 668 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2017.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2016.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 25 oktober 2013. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 25 oktober 2013.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 18 juni 2015.

Föreningen har tecknat avtal med SEB avseende fyra stycken långfristiga lån.

Under året har föreningen amorterat 659 875 kronor (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

m  k

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2015.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2015 följande utseende:

Anskaffningskostnad	499 980 000	Insatser	245 037 000
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	179 993 000
		Lån	75 000 000
Summa	500 030 000		500 030 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 499 980 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under oktober 2014. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har åtta (tre) bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 24 mars 2015.

Föreningsstämman har den 19 maj 2015 antagit nya stadgar till följd av de nya redovisningsreglerna, se ny god redovisningssed nedan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	117
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	17
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	123

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2015 haft följande sammansättning:

Per Thorstensson	Ledamot	Ordförande
Björn Dryselius	Ledamot	t.o.m. 2 september 2015
Kristina Johansson	Ledamot	
Carina Grahn	Ledamot	
Carsten Davidson	Ledamot	
Göran Hindemark	Suppleant	
Dervisa Karat	Suppleant	
Mikael Ekbohm	Suppleant	
Jan-Erik Karlsson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Hans-Olov Möller, Erik Barkman, Gerhard Makowsky och Anders Harlin ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit nio (sju) st protokollförda sammanträden. Under året har en extra föreningsstämma hållits, där det beslutades om balkonginglasning och föreningens nya stadgar.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Eva Milerad
Eva-Lena Holmqvist
Marianne von Post

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 november 2015.

Flerårsöversikt

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjades efter den 1 januari 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden klargjorde den 28 april 2014 att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. Detta har medfört att kostnaden för de årliga avskrivningarna har ökat och i många föreningar resulterat i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årliga avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

	<u>2015</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	915
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>729</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 644
Årets amorteringar tkr	<u>-660</u>
Årets likvidöverskott tkr	984

Nyckeltal

	<u>2015</u>
Nettoomsättning tkr	3 900
Resultat efter finansiella poster tkr	914
Soliditet %	85
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	72 313
Lån per m ² boarea kr	10 768
Genomsnittlig skuldränta %	1,4
Fastighetens belåningsgrad %	14,9

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	914 875
Återstår till föreningsstämmans förfogande	914 875

Totalt	914 875
--------	---------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	172 600
Balanseras i ny räkning	742 275

Totalt	914 875
--------	---------

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'M' and other illegible marks.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2015

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 900 476
Övriga rörelseintäkter		540 390
Summa rörelseintäkter		4 440 866

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-1 565 978
Övriga externa kostnader	Not 4	-110 374
Personalkostnader	Not 5	-73 102
Avskrivningar	Not 6	-729 167
Summa rörelsekostnader		-2 478 621

RÖRELSERESULTAT

1 962 245

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 048 137
Summa finansiella poster		-1 047 370

ÅRETS RESULTAT

914 875

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs from den 1 juni t.o.m den 31 december 2015

3 3 19 01

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	499 250 833	0
Pågående nyanläggning	Not 8	0	443 750 000
Summa materiella anläggningstillgångar		499 250 833	443 750 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		499 250 833	443 750 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		1 346	35 710
Övriga fordringar	Not 9	1 359 643	987 846
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	49 464	0
Summa kortfristiga fordringar		1 410 453	1 023 556
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 009 276	27 764 177
Summa kassa och bank		1 009 276	27 764 177
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 419 728	28 787 733
SUMMA TILLGÅNGAR		501 670 562	472 537 733

m 4 kg
Q.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		425 030 000	164 910 000
Summa bundet eget kapital		425 030 000	164 910 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		914 875	0
Summa fritt eget kapital		914 875	0
SUMMA EGET KAPITAL		425 948 381	164 910 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 12	0	307 446 427
Skulder till kreditinstitut	Not 13	71 700 625	0
Summa långfristiga skulder		71 700 625	307 446 427
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 639 500	0
Leverantörsskulder		75 973	0
Skatteskulder		472 000	0
Övriga skulder	Not 14	117 942	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	719 646	181 306
Summa kortfristiga skulder		4 025 061	181 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		501 670 562	472 537 733
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar	Not 13	76 250 000	76 250 000

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "M", "K", and "P".

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Handwritten notes:
m
K
19
⊕
BR

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2015
	Årsavgifter	3 170 068
	Hyror garage	531 366
	Bredbandsintäkter	142 675
	Varmvattenintäkter	50 109
	Gästlägenhet	6 300
	Öresutjämning	-43
		3 900 476

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015
	Fastighetskostnader	
	Fastighetsskötsel entreprenad	268 125
	Mattvätt/Hyrmattor	5 823
	Gemensamma utrymmen	1 142
	Serviceavtal	7 035
	Förbrukningsmateriel	620
		282 745
	Reparationer	
	Lås	4 614
	Garage/parkering	16 804
		21 418
	Taxebundna kostnader	
	El	168 121
	Värme	283 181
	Vatten	88 947
	Sophämtning/renhållning	67 147
		607 396
	Övriga driftkostnader	
	Försäkring	19 372
	Samfällighetsavgift	15 000
	Kabel-TV	148 046
		182 418
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	472 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 565 978

10 27 kg 88

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015
	Tele- och datakommunikation	8 945
	Revisionsarvode extern revisor	18 750
	Styrelseomkostnader	485
	Fritids- och trivselkostnader	237
	Förvaltningsarvode	60 000
	Administration	11 535
	Korttidsinventarier	10 422
		110 374

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015
	Anställda och personalkostnader	
	Föreningen har inte haft någon anställd	
	Följande ersättningar har utgått	
	Styrelse	55 625
	Sociala kostnader	17 477
		73 102

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015
	Byggnad	729 167
		729 167

m  kg MB


Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Nyanskaffningar	56 230 000	0
	Omklassificering	443 750 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	499 980 000	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-729 167	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-729 167	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	499 250 833	0
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	324 980 000	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	166 000 000
	Taxeringsvärde mark	50 000 000	100 000
		118 000 000	166 100 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	118 000 000	159 000 000
	Lokaler	0	7 100 000
		118 000 000	166 100 000
Not 8	PÅGÅENDE NYANLÄGGNING	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	443 750 000	0
	Inköp	0	443 750 000
	Omklassificering	-443 750 000	0
		0	443 750 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	7 176	0
	Klientmedel hos SBC	1 352 467	454 387
	Fordran Entreprenör	0	533 459
		1 359 643	987 846

Handwritten notes and signatures in blue ink.

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	20 007	0
	Upplupna varmvattenintäkter	29 457	0
		49 464	0

Not 11	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	245 037 000	123 775 000	0	121 262 000
	Upplåtelseavgifter	179 993 000	136 345 000	0	43 648 000
	S:a bundet eget kapital	425 030 000	260 120 000	0	164 910 000
	Fritt eget kapital				
	Årets resultat	914 875	914 875	0	0
	S:a fritt eget kapital	914 875	914 875	0	0
	S:a eget kapital	425 944 875	261 034 875	0	164 910 000

Not 12	BYGGNADSKREDITIV	Räntesats	2015-12-31	2014-12-31
	Beviljad kredit	1,810%	0	390 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp		0	307 446 427

13 27 kg 00
00

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
SEB	0,780 %	30 000 000	0	2016-06-28
SEB	1,210 %	15 000 000	0	2018-06-28
SEB	1,520 %	15 000 000	0	2019-06-28
SEB	1,900 %	14 340 125	0	2020-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		74 340 125	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 639 500	0	
		71 700 625	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 142 625 kr.

Not 14 ÖVRIGA SKULDER **2015-12-31**

Skuld till Entreprenör	78 392
Diverse skulder	39 550
	117 942

m  ky 


Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	El	23 884	0
	Värme	30 511	0
	Vatten	58 588	0
	Sophämtning	6 320	0
	Extern revisor	37 500	0
	Arvoden	55 625	0
	Sociala avgifter	17 477	0
	Ränta	5 089	0
	Förutbetalda avgifter	469 652	181 306
	Samfällighetsavgift	15 000	0
		719 646	181 306

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 28 / 4 2016



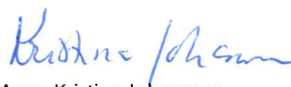
Tomas Herbert Carsten Davidson
Ledamot



Lennart Per-Olof Thorstensson
Ledamot



Carina Helene Veronica Grahn
Ledamot



Anna Kristina Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängsparken Dalénum,
org. nr 769626-7827**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängsparken Dalénum för räkenskapsåret 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 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 2015 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 Bostadsrättsföreningen Ängsparken Dalénum för räkenskapsåret 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 och föreningens stadgar.

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

Stockholm den 28 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Verksamhetsberättelse för Brf Ängsparken

Verksamhetsberättelsen avser att i kort form presentera aktiviteter och händelser som skett efter tiden från övertagandet från JM vilket var den 1 juli 2015 och fram till nu.

Stämman utsåg den 19 maj föreningens styrelse. Den nya styrelsen hade sitt första möte den 1 juni.

Det formella övertagandet av föreningens förvaltning från JM skedde den 1 juli. Avräkningen gjordes den 22 sept då två styrelseledamöter, JM samt SBC (ekonomiska förvaltaren) deltog.

Följande aktiviteter och händelser som ägt rum under perioden:

- Extra arbetsmöte i styrelsen för tydliggörande av styrelsens arbetsformer.
- Arbetsfördelning i styrelsen beslutades. Per Thorstensson ordf, Carsten Davidson kassör samt Kristina Johansson sekr/vice ordf.
- De administrativa rutinerna har satts. All dokumentation ligger organiserade i dropbox. Två ledamöter editerar. Alla i styrelsen har tillgång till samtliga dokument.
- Bygglov för hel inglasning av balkong söktes. Detta som en komplettering av tidigare beviljat bygglov som gällde del av balkong. Separat avtal mellan föreningen och medlemmen togs fram.
- En fristående arbetsgrupp utvärderade val av leverantörer för inglasning av balkong. Ca 45 installationer genomfördes under hösten.
- Övertagit samtliga nycklar/kvittenser från JM. Skrivit avtal med Lidingö Lås och Larm.
- Övertagit samtliga relationshandlingar från JM som nu finns förvarade i ett särskilt utrymme i styrelselokalen.
- Omförhandlat och placerat föreningens lån.
- Utsett en ansvarig för föreningens försäkringar.
- Begärt in blankett med godkännande från samtliga medlemmar som ger föreningen rätt att, enligt personuppgiftslagen (PUL), föra register över medlemmarna. Registret uppdateras kontinuerligt.
- Föreningens hemsida är en informations-och kommunikationsbas. Här finns information om allt viktigt som berör medlemmarna.
- Gästlägenheten har inretts. Ett bokningsprogram är framtaget och ligger på hemsidan. Lägenheten har utnyttjats väl under perioden.
- Trots uppmaningar att följa föreskrifterna har vårt miljörum inte fungerat tillfyllest. Vi utvärderar alternativa lösningar. En förbättring har dock noterats under slutet av perioden.
- En rundvandring med JM (teknisk förvaltning) har genomförts för information om det tekniska innehållet gällande våra 4 fastigheter.
- Genomfört ett informationsmöte för medlemmarna under hösten. Ca 40 medlemmar deltog.
- Arbetet med att skapa en trädgårdsgrupp har påbörjats.
- Ett avtal för uthyrning av extraförråd har tagits fram. 3 av 5 förråd är nu uthyrda.
- Installerat el i garaget enligt tidigare beslut. Ett eluttag finns monterat på en pelare vid hus 2.
- Ett avtal för bilägare med behov av laddning i garage har tagits fram.
- Sopning av garage har genomförts en gång. Avsikt att göra detta två gånger per år. Vår och höst.
- Vi har haft ett inbrott (på bottenplanet) samt ett inbrottsförsök i källare mot garaget på Optikvägen 3.
- Förstärkt dörrar i sluss mot garage i samtliga 4 hus. Detta för att försvåra för inbrott.
- Bytt portkod.
- Alla lägenheter är nu sålda utom två visningslägenheter som JM fortfarande äger.
- Genomfört en besiktning av vinterdriftsfall. Det betyder en kontroll av inomhusmiljön. Detta har genomförts i ett antal utvalda lägenheter.
- Föreningen äger och disponerar 5 parkeringsplatser på Radiovägen. Ett gästparkeringstillstånd har tagits fram för att förhindra obehörig parkering samt avtalat med Q-park om bevakning. Alla medlemmar har fått 2 tillstånd som gäller för gäster.
- Föreningen har 79 garageplatser. För närvarande finns ett fåtal platser kvar. 7 medlemmar hyr idag en andraplats.
- Långtidsmätning av radon i ett flertal av våra lägenheter har påbörjats.
- Bevakat och deltagit i arbetet med brister på fastigheterna. Bl.a. ett fasadläckage som identifierats. Där har åtgärder vidtagits och arbetet med att korrigera felen pågår.