

Årsredovisning

för

Brf Parken

714400-1356

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Parken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen bildades och registrerades i februari 1964.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Parken 3 som består av fyra (4) bostadshus på Simpbylevägen 8-14, en garagebyggnad samt parkering vid Parkstigen. Antalet lägenheter är 98st varav 26 st 1:or, 30 st 2:or, 36st 3:or samt 6st 4:or. Till varje lägenhet hör två (2) st förrådsutrymmen utom till lägenhet 73 som har ett (1) st förråd. Gemensamma serviceutrymmen i form av tvätt- och torkmöjligheter samt mangel- och strykrum finns i hus 8.

Brf Parken är även delägare i Bältartorps samfällighetsförening (tidigare Tälje s:30) med 3/500-delar.

Föreningen har en fastighetsskötare anställd på deltid. Städning samt ekonomisk administration sköts av inhyrda entreprenörer.

Fastighetens taxeringsvärde enligt 2014 års taxering uppgår till 62.800.000 kr att jämföra med 2013 års taxeringsvärde som var 40.065.000 kr.

Fastigheten är fullvärdigt försäkrad i Vardia försäkring. I försäkringen ingår, bland annat, skydd mot skadeinsekter samt ett kollektivt bostadstillägg för medlemmarna gällande vatten- och brandskador.

Styrelse

Styrelsen har under 2013 haft följande sammansättning:

Ordförande	Kerstin Hassbring
Ledamot	Birgitta Holmström
Ledamot	Björn Sörman
Ledamot	Susan Jansson
Ledamot	Ulf Sjöblom
Suppleant	Lars-Bertil Callvik
Suppleant	Ann-Marie Ericson
Suppleant	Arja Joelsson

Ekonomisk administration har skötts av F:a Pia Unefjord Högdahl som dessutom agerat som rådgivare åt styrelsen.

Revisorer

Ordinarie	Karin Hammarberg (Auktoriserad revisor)
Ordinarie	Alexandra Lindqvist (Auktoriserad revisor)
Suppleant	Bo Persson (Godkänd revisor)

Valberedning

Ordinarie Mårten Fogelström
Ordinarie Sigbritt Sneitz
Ordinarie Annelie Holgersson

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2013 hållit 10 protokollförda sammanträden.

Årsstämma

Årsstämma hölls 2013-04-24 i Roslagsskolans matsal. 19 röstberättigade medlemmar, varav sex (6) ur styrelsen, deltog. Totalt bevisade 22 av 98 medlemmar årsmötet.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2013 så skedde 13 st lägenhetsöverlåtelse.

Fastighetsdrift

Förutom att löpande fastighetsunderhåll skett under året så har 6 st oxlar beskurits och riset bortforslat till flis.

Lampsensorer har installerats i skyddsrummet för att undvika att det lyser dygnet runt.

En så kallad "åsnetrappa" har gjorts mellan hus 10-12.

Föreningen har anlitat Avloppsteknik Svenska AB som har skurit i avloppsrören med vattenstrålar för att få bättre flöde.

Bauer Watertechnology AB har installerat ett fysikaliskt vattenbehandlingssystem som renar tappvattnet och de vattenburna elementen. Det kommer att minska våra värmekostnader samt ge oss renare vatten i våra kranar.

Ekonomi

Efter avskrivningar så redovisar föreningen ett resultat på 129.959 kr.

Styrelsen har beslutat om hyreshöjning om 5% gällande from 2014-01-01.

Slutord

Styrelsen vill härmed tacka för visat förtroende och ställer i och med detta våra platser till stämmans förfogande.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 917	2 927	2 857	2 785	2 797
Balansomslutning	6 147	6 186	6 570	5 448	5 924
Soliditet (%)	53	51	52	56	50

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	551 679
årets vinst	129 959
	681 638
disponeras så att	
Avsättes till yttre reparationsfond	188 400
i ny räkning överföres	493 238
	681 638

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning	1	2 916 966	2 927 423
Övriga rörelseintäkter		55 383	18 727
		2 972 349	2 946 150
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-485 019	-445 910
Reparation och underhåll		-176 841	-149 989
Taxebundna kostnader och uppvärmning	3	-1 464 589	-1 405 673
Fastighetsförsäkring		-93 252	-88 784
Övriga externa kostnader		-147 923	-156 231
Personalkostnader	4	-274 389	-280 435
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-118 569	-144 879
		-2 760 582	-2 671 901
Rörelseresultat		211 767	274 249
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 568	12 805
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 376	-106 894
		-81 808	-94 089
Resultat efter finansiella poster		129 959	180 160
Resultat före skatt		129 959	180 160
Årets resultat		129 959	180 160

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 218 973	4 767 358
Inventarier, verktyg och installationer	7	19 179	0
		5 238 152	4 767 358
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	72 244	72 244
Summa anläggningstillgångar		5 310 396	4 839 602
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 503	48 163
Övriga fordringar		8 277	325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 032	108 414
		124 812	156 902
<i>Kassa och bank</i>		711 889	1 189 271
Summa omsättningstillgångar		836 701	1 346 173
SUMMA TILLGÅNGAR		6 147 097	6 185 775

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		672 433	672 433
Uppskrivningsfond		260 931	260 931
Reservfond		182 000	182 000
Fond för yttre underhåll	10	1 460 426	1 340 231
		2 575 790	2 455 595
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		551 679	491 715
Årets resultat		129 959	180 160
		681 638	671 875
Summa eget kapital		3 257 428	3 127 470
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		2 170 000	2 290 000
Inre reparationsfond		8 079	8 079
Summa långfristiga skulder		2 178 079	2 298 079
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		195 706	212 592
Aktuella skatteskulder		0	7 816
Övriga skulder		9 662	26 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	386 222	392 882
Summa kortfristiga skulder		711 590	760 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 147 097	6 185 775
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		6 734 000	6 734 000
		6 734 000	6 734 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

Not 1 Hyres intäkter

	2013	2012
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyror lägenheter	2 776 086	2 789 078
Hyror lokaler	1 920	1 920
Hyror garage	59 100	59 530
Hyror mc/mopedplats	2 360	2 680
Hyror p-plats	77 500	74 215
	2 916 966	2 927 423

Not 2 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Städning	126 387	117 255
Förbrukningsmaterial	22 067	4 816
Maskinkostnader	9 811	7 220
Kabel TV	152 228	151 848
Övriga fastighetskostnader	41 634	17 533
Fastighetsskatt	118 580	134 420
Bevakning	14 312	12 818
	485 019	445 910

Not 3 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2013	2012
Elkostnader	140 138	131 537
Fjärrvärme	788 882	764 531
Vattenkostnader	392 665	326 285
Sophämtning	94 815	94 815
Snöröjning	48 089	88 505
	1 464 589	1 405 673

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2013	2012
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0,35	0,50
Män	1,00	1,00
	1,35	1,50
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	98 454	99 996
Övriga anställda	117 939	126 322
	216 393	226 318
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för anställda	4 442	5 285
Sociala avgifter	49 764	47 790
Övriga personalkostnader	3 790	1 042
	57 996	54 117
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	274 389	280 435

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	1,5 %
Ytterbelysning	20 %
Garage, tappvatten och värmesystem	10 %

Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 319 983	9 319 983
Inköp	567 238	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 887 221	9 319 983
Ingående avskrivningar	-4 552 625	-4 407 746
Årets avskrivningar	-115 623	-144 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 668 248	-4 552 625
Utgående redovisat värde	5 218 973	4 767 358
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	30 038 000
Taxeringsvärden mark	18 800 000	10 027 000
	62 800 000	40 065 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 524	229 524
Inköp	22 125	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 649	229 524
Ingående avskrivningar	-229 524	-229 524
Årets avskrivningar	-2 946	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-232 470	-229 524
Utgående redovisat värde	19 179	0

Not 8 Aktier och andelar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Namn		
Noterade aktier och andelar, anläggningstillgångar	72 244	96 645
	72 244	96 645

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- Disp.fond	yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	672 433	442 931	1 340 231	491 714	180 160
Disposition av föregående års resultat:			120 195	59 965	-180 160
Årets resultat					129 959
Belopp vid årets utgång	672 433	442 931	1 460 426	551 679	129 959

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående saldo	1 340 231	1 661 036
Ianspråktagande av yttre fonden		-441 000
Överföring av fritt eget kapital	120 195	120 195
	1 460 426	1 340 231

Not 11 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Nordea	480 000	480 000
	480 000	480 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Nordea	1 690 000	1 810 000
	1 690 000	1 810 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	0	5 536
Övriga upplupna kostnader	25 334	22 661
Förutbetalda hyresintäkter	258 833	247 232
Upplupen fjärrvärme och el	102 055	117 453
	386 222	392 882

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Norrtälje den 21 februari 2014


Kerstin Hassbring


Susan Jansson

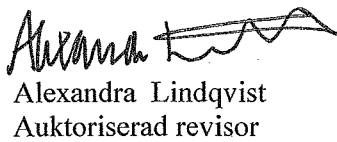

Birgitta Holmström

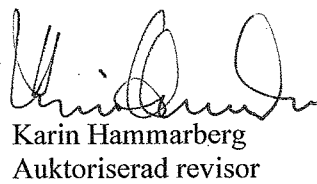

Björn Sörman


Ulf Sjöblom

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 februari 2014


Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor


Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Parken

Org.nr 714400-1356

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Parken för räkenskapsåret 2013.

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 2013 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 Parken för räkenskapsåret 2013.

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.

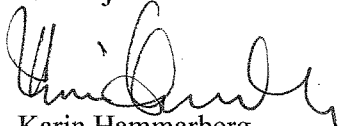
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Norrtälje 2014-02-25



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor