

**Årsredovisning**

för

**Brf Sundby Park 1**

769612-8664

Räkenskapsåret

2013

Q

Styrelsen för Brf Sundby Park 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

### Föreningens fastighet

Föreningen tillträdde fastigheten Erik 3 i Stockholms kommun den 30 oktober 2006 och den 16 januari 2007 erhöll föreningen lagfart på fastigheten. Den 30 oktober 2006 undertecknades ett köpe- och entreprenadkontrakt med Småa AB.

Föreningens fastighet består av 33 kedjehus och 7 flerbostadshus med 28 bostadsrättslägenheter.

#### Lägenhetsfördelning:

14 st 2 rum och kök

14 st 4 rum och kök

33 st kedjehus 5 rum och kök Den totala boyran är 7 232 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 5 december 2006.

### Fastighetsförvaltning

Fastum UBC Förvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. EJ & Fastighet i Järfälla har skött den tekniska förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Föreningen har 109 (107) medlemmar fördelade på 33 kedjehus och 28 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 (8) överlåtelse av bostadsrätter skett till ett snittpris av 29 437 (33 132) kr/kvm. Siffror i parentes avser förra året.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Föreningens ekonomi

#### Långfristiga skulder

Föreningen har tre lån hos Swedbank AB. Den totala låneskulden uppgick till 60 000 864 kronor vid årets utgång. Räntesatser och villkorsändringar framgår av notförteckningen.

#### Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten åsatts värdeåret 2007. Från och med 2013 till och med 2017 belastas fastigheten med en halv fastighetsavgift som uppgick till 116 721 kronor för småhus (3 537 kr/hus) och 16 940 kronor för hyreshus (605 kr/lägenhet) vid årets utgång. Från och med 2018 kommer fastigheten att belastas med full fastighetsavgift.

cl

B MS  
R

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre fond sker i enighet med underhållsplan.

#### Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgick till 103 900 000 kronor varav markvärdet motsvarar 33 960 000 kronor och byggnadsvärdet 69 940 000 kronor. Föreningen har begärt en omprövning av taxeringsbeslut för hyreshusenhet med hänvisning till ett felaktigt antal bostadslägenheter som ligger till grund för taxeringen.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

I januari 2013 likviderades UBC Ekonomisk Förening och 382 medlemmarna blev aktieägare i Fastum UBC Förvaltning AB. Brf Sundby Park 1 tilldelades 25 st aktier vars marknadsvärde per den 31 december 2013 sattes till 25 000 kronor vilket påverkat årets resultat positivt.

Under året har ett av föreningens lån lagts om vilket inneburit att räntekostnader minskat ytterligare.

#### **Nyckeltal**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Genomsnittlig skuldränta %	2,91	3,39	3,95	3,69	4,21
Lån per kvm bostadsyta	8 297	8 309	8 322	8 334	8 347
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	57,75	56,96	58,32	58,41	60,98
Fastighetens belåningsgrad %	30,01	30,18	30,29	30,36	30,47
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	487	487	477	477	477

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutning

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Magnus Solem	Ordförande
Anders von Schéele	Kassör
Barry Lundström	Ledamot
Rickard Cervin	Ledamot
Johan Franzén	Suppleant
Madeleine Modinger	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit 6 (7) st protokollförda sammanträden.

#### **Revisorer**

Christer Ahnlund ordinarie  
Solveig Turunen suppleant

#### **Valberedning**

Jessica Hermansson

ce

18 MS 702

**Förslag till vinstdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	227 116
årets vinst	780 624
	<b><u>1 007 740</u></b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	609 000
i ny räkning överföres	398 740
	<b><u>1 007 740</u></b>

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

*H MS R*

*ck*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		3 518 615	3 519 637
Övriga rörelseintäkter	1	163 968	166 874
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>3 682 583</b>	<b>3 686 511</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	2	0	-36 191
Driftskostnader	3	-562 366	-541 888
Administrationskostnader	4	-102 417	-138 864
Styrelsearvoden och sociala kostnader	5	-93 694	-51 289
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-133 661	0
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-892 138</b>	<b>-768 232</b>
Avskrivning byggnad	6	-343 789	-334 816
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-343 789</b>	<b>-334 816</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 446 656</b>	<b>2 583 463</b>
Resultat från aktier och andelar		40 950	24 607
Ränteintäkter		20 153	14 652
Räntekostnader	7	-1 751 445	-2 040 705
Övriga finansiella resultatposter	8	24 310	-540
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-1 666 032</b>	<b>-2 001 986</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>780 624</b>	<b>581 477</b>
Inkomstskatt		0	9 184
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>780 624</b>	<b>590 661</b>

cc

ll MS  
7c



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	145 067 270	145 411 059
Mark		49 525 000	49 525 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>194 592 270</b>	<b>194 936 059</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	25 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>194 617 270</b>	<b>194 936 059</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		12 368	42 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	100 077	85 901
Avräkningskonto förvaltare		2 184 219	1 853 145
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 296 664</b>	<b>1 981 252</b>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	10	1 094 405	1 053 455
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 094 405</b>	<b>1 053 455</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 959 031	1 142 744
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 959 031</b>	<b>1 142 744</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 350 100</b>	<b>4 177 451</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>199 967 370</b>	<b>199 113 510</b>

CG

H MS  
ZC

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		116 350 000	116 350 000
Upplåtelseavgift		20 175 000	20 175 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 520 714	1 020 714
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>138 045 714</b>	<b>137 545 714</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		227 116	136 455
Årets resultat		780 624	590 661
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 007 740</b>	<b>727 116</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>139 053 454</b>	<b>138 272 830</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	59 910 112	60 000 864
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 910 112</b>	<b>60 000 864</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	12	90 752	90 752
Leverantörsskulder		61 931	77 029
Skatteskulder		133 661	0
Övriga skulder	13	160 084	180 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	557 376	491 177
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 003 804</b>	<b>839 816</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>199 967 370</b>	<b>199 113 510</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		60 500 000	60 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

U

K  
MS  
ZC

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år, dock är avsnittsindelning reparation/underhåll och driftskostnader ändrad jämfört med förra året.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4. 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.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan. Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad och mark. Byggnaden har tidigare skrivits av enligt den serieplan som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. Styrelsen beslutade att från och med räkenskapsåret 2008 i stället skriva byggnaden enligt en progressiv avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter cirka 77 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

## Noter

### 1 Övriga intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hysesintäkt bredband	163 968	163 968
Övriga intäkter	0	2 906
	<u>163 968</u>	<u>166 874</u>

### 2 Reparationer och underhåll

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Reparationer	0	20 865
Reparation av markytor	0	15 326
	<u>0</u>	<u>36 191</u>

Q

Re

As



<b>3 Driftskostnader</b>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	66 756	66 456
Trädgårdsskötsel	32 175	12 825
Snöröjning/sandning	27 201	24 195
Fastighetsel	28 209	28 551
Vatten- och avlopp	98 324	95 152
Avfallshantering	8 390	6 942
Fastighetsförsäkring	73 570	79 100
Kabel-tv/bredband	227 741	225 892
Förbrukningsmaterial	0	2 775
	<b><u>562 366</u></b>	<b><u>541 888</u></b>

<b>4 Administrationskostnader</b>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hemsida	324	324
Postbefordran	4 534	4 408
Revisionsarvode	19 375	29 750
Förvaltning	75 063	71 313
Övriga förvaltningskostnader	371	1 200
Bankkostnader	2 750	2 375
Övriga externa tjänster	0	27 894
Medlem/föreningsavg, avdragsg	0	1 600
	<b><u>102 417</u></b>	<b><u>138 864</u></b>

<b>5 Styrelsearvoden och sociala avgifter</b>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode	70 247	40 131
Sociala kostnader	23 446	10 159
Övriga arvoden	0	999
	<b><u>93 693</u></b>	<b><u>51 289</u></b>

<b>6 Byggnad</b>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	147 000 000	147 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>147 000 000</b>	<b>147 000 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 588 941	-1 254 125
Årets avskrivningar	-343 789	-334 816
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 932 730</b>	<b>-1 588 941</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b><u>145 067 270</u></b>	<b><u>145 411 059</u></b>
Taxeringsvärden byggnader	69 940 000	70 940 000
Taxeringsvärden mark	33 960 000	34 560 000
	<b><u>103 900 000</u></b>	<b><u>105 500 000</u></b>

ll

Te

Brf Sundby Park 1  
769612-8664

9(10)

<b>7 <u>Räntekostnader</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Räntekostnader för fastighetslån	1 742 741	2 037 713
Dröjsmålsräntor/avgifter	8 704	2 992
	<b><u>1 751 445</u></b>	<b><u>2 040 705</u></b>

<b>8 <u>Övriga finansiella intäkter och kostnader</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
25 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB orgnr 556730-0883	25 000	0
Övriga finansiella kostnader	-690	-540
	<b><u>24 310</u></b>	<b><u>-540</u></b>

<b>9 <u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>	<b><u>2012-12-31</u></b>
Ekonomisk förvaltning	19 531	17 906
Kabel-TV	40 946	40 946
Bredband	16 339	0
Fastighetsförsäkring	23 261	27 049
	<b><u>100 077</u></b>	<b><u>85 901</u></b>

<b>10 <u>Kortfristiga placeringar</u></b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknadsvärde</b>
AMF, Fondkonto 54800204440	1 094 405	1 094 405
	<b><u>1 094 405</u></b>	

<b>11 <u>Eget kapital</u></b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	116 350 000	20 175 000	1 020 714	136 455	590 661
Disposition av föregående års resultat:			500 000	90 661	-590 661
Årets resultat					780 624
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b><u>116 350 000</u></b>	<b><u>20 175 000</u></b>	<b><u>1 520 714</u></b>	<b><u>227 116</u></b>	<b><u>780 624</u></b>

<b>12 <u>Långfristiga skulder</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>	<b><u>2012-12-31</u></b>
Swedbank 2851140679, ränta 2,69%, ffd 2015-09-25	21 175 000	21 175 000
Swedbank 0854476603, ränta 3,13%, ffd 2014-10-24	17 650 864	17 741 616
Swedbank 2758757989, ränta 2,84%, ffd 2016-04-27	21 175 000	21 175 000
avgår kortfristig del av lång skuld	-90 752	-90 752
	<b><u>59 910 112</u></b>	<b><u>60 000 864</u></b>

ll

Y  
OK  
RC

**13 Övriga skulder**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skuld till Småa	160 084	160 084
Personalskatt	0	10 621
Sociala avgifter	0	10 153
	<b><u>160 084</u></b>	<b><u>180 858</u></b>

**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ei	2 897	3 049
Vatten	10 700	9 500
Snöröjning	12 825	4 800
Reparationer	0	16 690
Utgiftsräntor	129 260	129 447
Revisionsarvoden	22 000	22 000
Styrelsearvoden	80 000	43 000
Sociala avgifter	25 000	12 000
Förskottsbetalda hyror/avgifter	274 694	250 690
	<b><u>557 376</u></b>	<b><u>491 176</u></b>

Spånga 30/6-14



Magnus Solem



Anders von Schéele



Barry Lundström



Rickard Cervin

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 juli 2014.



Christer Ahnlund  
Revisor