

Årsredovisning
för
Brf Sundby Park 1

769612-8664

Räkenskapsåret

2014

K
ds
TS
MM

G

Styrelsen för Brf Sundby Park 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2007-01-18.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-12-05.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Erik 3 i Stockholms kommun 2006-10-30 med följande adresser:

Ekstocksvägen 2A-G, Ladbacksvägen 5A-B, 7A-B, 9A-B, 11A-B, 13A-B, 15A-B, 17A-B, Plogbillsgränd 1-15, 2-14, Sidvallsgränd 1-11, 2-16, Åkertegsgränd 1-9, 2-14.

Föreningens fastighet består av 33 kedjehus och sju flerbostadshus med totalt 28 bostadsrätter. Den totala boytan är 7 232 kvm.

Lägenhetsfördelning:

14 st 2 rum och kök

14 st 4 rum och kök

33 st kedjehus 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift

Föreningen belastas med halv fastighetsavgift gällande bostäder till och med år 2017. Fastighetsavgiften för bostäder år 2014 uppgick till 17 tkr och fastighetsavgiften för småhus till 117,3 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 103 900 tkr varav byggnadsvärdet är 69 940 tkr och markvärde 33 960 tkr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med EI & Fastighet i Järfälla.

6

R. J. S. Z. J. M.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning för år 2014 uppgår till 621 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma i oktober 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Magnus Solem, ordförande
Anders von Schéele, kassör
Madeleine Modinger
Rickard Cervin
Karin Pettersson

Suppleanter:

Christina Silverplatz
Dan Hermansson
Anders Wiklund

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Christer Ahnlund, ordinarie
Solveig Turunen, suppleant

Valberedning

Jessica Hermansson, sammankallande
Karin Sederholm

K Jls F C
llll

| Förändring av likvida medel | 2014 | 2013 |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 597 825 | 3 518 615 |
| Hyror och övriga intäkter | 173 721 | 250 071 |
| Kostnader exkl avskrivningar | -2 776 168 | -2 644 273 |
| Likvida medel inkl klientmedel från den löpande verksamheten | 995 378 | 1 124 413 |
| Förändring fordringar/ kortfristiga skulder exkl amorteringar | 285 969 | 154 650 |
| Amorteringar | -68 064 | -90 752 |
| Förändring likvida medel | 1 213 283 | 1 188 311 |
| Likvida medel inkl klientmedel vid årets början | 5 237 655 | 4 049 344 |
| Likvida medel inkl klientmedel vid årets slut | 6 450 938 | 5 237 655 |

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är övergång från en progressiv till rak avskrivningsplan för föreningens fastighet. Detta har medfört att avskrivningskostnader för byggnader har ökat från 344 tkr år 2013 till 1 273 tkr år 2014. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av detta. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde som innebär att löpande inbetalningar från medlemmarna är större än föreningens utbetalningar. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen.

Årets resultat exklusive avskrivningar uppgår till 1 015 tkr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 109 (109) medlemmar fördelade på 33 kedjehus och 28 lägenheter. Under året har 7 (6) överlåtelse skett till ett snittpris av 37 077 (29 437) kr/kvm. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

| Flerårsöversikt | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 3 762 | 3 683 | 3 684 | 3 614 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -277 | 781 | 581 | 163 |
| Soliditet (%) | 69,40 | 69,54 | 69,44 | 69,30 |
| Fastighetslån/kvm (kr) | 8 287 | 8 297 | 8 309 | 8 322 |
| Skuldränta (%) | 2,81 | 2,91 | 3,39 | 3,95 |
| Årsavgift/kvm (kr) | 497 | 487 | 487 | 477 |



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|--|---------------|
| balanserad vinst | 357 789 |
| årets förlust | -277 141 |
| | 80 648 |
| disponeras så att | |
| till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 621 000 |
| i ny räkning överföres | -540 352 |
| | 80 648 |

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



Resultaträkning

| | Not | 2014-01-01 -2014-12-31 | 2013-01-01 -2013-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 3 761 793 | 3 682 583 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 761 794 | 3 682 583 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -706 420 | -562 366 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -265 689 | -236 078 |
| Personalkostnader | 4 | -127 299 | -93 694 |
| Avskrivningar | 5 | -1 272 520 | -343 789 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 371 928 | -1 235 927 |
| Rörelseresultat | | 1 389 866 | 2 446 656 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 25 000 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 9 753 | 61 103 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 676 760 | -1 752 135 |
| Summa finansiella poster | | -1 667 007 | -1 666 032 |
| Resultat efter finansiella poster | | -277 141 | 780 624 |
| Årets resultat | | -277 141 | 780 624 |

→ treppor, trö

A 05

FC

illu

Q

| Balansräkning | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 193 319 750 | 194 592 270 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 193 319 750 | 194 592 270 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 6 | 25 000 | 25 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 25 000 | 25 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 193 344 750 | 194 617 270 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 7 | 2 530 823 | 2 196 587 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 106 415 | 100 077 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 637 238 | 2 296 664 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Kortfristiga placeringar | 9 | 1 053 455 | 1 094 405 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 1 053 455 | 1 094 405 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 879 099 | 1 959 031 |
| Summa kassa och bank | | 2 879 099 | 1 959 031 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 569 791 | 5 350 099 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 199 914 541 | 199 967 369 |

AH

FC
illu

ls

| Balansräkning | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 10 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 136 525 000 | 136 525 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 129 714 | 1 520 714 |
| Summa bundet eget kapital | | 138 654 714 | 138 045 714 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 357 789 | 227 116 |
| Årets resultat | | -277 141 | 780 624 |
| Summa fritt eget kapital | | 80 648 | 1 007 739 |
| Summa eget kapital | | 138 735 362 | 139 053 453 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 59 842 048 | 59 910 112 |
| Summa långfristiga skulder | | 59 842 048 | 59 910 112 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 90 752 | 90 752 |
| Leverantörsskulder | | 76 228 | 61 931 |
| Skatteskulder | | 268 033 | 133 661 |
| Övriga skulder | | 160 084 | 160 084 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 742 035 | 557 376 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 337 132 | 1 003 804 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 199 914 541 | 199 967 369 |

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter som ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar 60 500 000 60 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde enligt BFNAR 2009:1.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas fr.o.m 2014. Tidigare räkenskapsår har byggnader skrivits av enligt en progressiv avskrivningsplan. I samband med övergång till BFNAR 2009:1 har styrelsen fastställt nyttjandeperioden till 120 år.

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

120 år

AJK



Noter

Not 1 Nettoomsättning

| | 2014 | 2013 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 597 825 | 3 518 615 |
| Kabel-tv och bredband | 163 968 | 163 968 |
| | 3 761 793 | 3 682 583 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2014 | 2013 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 66 756 | 66 756 |
| Trädgårdsskötsel | 13 750 | 32 175 |
| Snöröjning/sandning | 25 650 | 27 201 |
| Sotning | 79 810 | 0 |
| Reparationer | 73 008 | 0 |
| Trädgård och utemiljö | 0 | 0 |
| Planerat underhåll | 21 000 | 0 |
| El | 24 007 | 28 209 |
| Vatten och avlopp | 87 175 | 98 324 |
| Avfallshantering | 6 586 | 8 390 |
| Försäkringskostnader | 79 506 | 73 570 |
| Kabel-tv | 229 172 | 227 741 |
| | 706 420 | 562 366 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2014 | 2013 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift | 134 372 | 133 661 |
| Porto | 3 816 | 4 535 |
| Revisionsarvode | 40 750 | 19 375 |
| Ekonomisk förvaltning | 82 433 | 75 063 |
| Bankkostnader | 3 050 | 2 750 |
| Övriga poster | 1 268 | 694 |
| | 265 689 | 236 078 |

AKG

FC

OK

Not 4 Personalkostnader

| | 2014 | 2013 |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 96 000 | 70 247 |
| Övriga arvoden | 999 | 0 |
| Sociala avgifter | 30 300 | 23 446 |
| | 127 299 | 93 693 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2014 | 2013 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 147 000 000 | 147 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 147 000 000 | 147 000 000 |
| Ingående avskrivningar | -1 932 730 | -1 588 941 |
| Årets avskrivningar | -1 272 520 | -343 789 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 205 250 | -1 932 730 |
| Redovisat värde mark | 49 525 000 | 49 525 000 |
| Utgående värde mark | 49 525 000 | 49 525 000 |
| Redovisat värde byggnader och mark | 193 319 750 | 194 592 270 |

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| 25 aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning 556730-0883 | 25 000 | 25 000 |
| | 25 000 | 25 000 |

Not 7 Övriga fordringar

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 12 439 | 12 368 |
| Avräkningskonto förvaltare | 2 518 384 | 2 184 219 |
| | 2 530 823 | 2 196 587 |

Handwritten signatures and initials, including a large 'A' and 'JK' and a signature 'M'.

Handwritten initials 'A'.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 28 123 | 23 261 |
| Kabel TV | 57 511 | 57 285 |
| Ekonomisk förvaltning | 20 781 | 19 531 |
| | 106 415 | 100 077 |

Not 9 Kortfristig placering

| Namn | Bokfört värde | Marknadsvärde |
|---------------------------|------------------|------------------|
| AMF fondkonto 54800204440 | 1 053 455 | 1 110 962 |
| | 1 053 455 | 1 110 962 |

Behållning redovisas till anskaffningsvärde enligt BFNAR 2009:1. Korrigering 41 tkr har gjorts mot balanserat resultat.

Not 10 Eget kapital

| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 116 350 000 | 20 175 000 | 1 520 714 | 227 116 | 780 624 |
| Nedskrivning AMF fond | | | | -40 950 | |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 609 000 | 171 624 | -780 624 |
| Årets resultat | | | | | -277 141 |
| Belopp vid årets utgång | 116 350 000 | 20 175 000 | 2 129 714 | 357 790 | -277 141 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2014-12-31 | Lånebelopp 2013-12-31 |
|------------------------------|-------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Swedbank 854476603 | 1,378 | rörlig ränta | 17 582 800 | 17 650 864 |
| Swedbank 2758757989 | 2,840 | 2016-04-27 | 21 175 000 | 21 175 000 |
| Swedbank 2851140679 | 2,690 | 2015-09-25 | 21 175 000 | 21 175 000 |
| Avgår kortfristig del av lån | | | -90 752 | -90 752 |
| | | | 59 842 048 | 59 910 112 |

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år 363 008 kr
Förfaller till betalning senare än fem år 59 479 040 kr

H dt 

ce

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 219 489 | 129 260 |
| Styrelsearvoden | 88 000 | 80 000 |
| Sociala avgifter | 27 650 | 25 000 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 296 390 | 274 694 |
| Revisionsarvode | 28 000 | 22 000 |
| Sotning | 79 810 | 0 |
| El | 2 696 | 2 897 |
| Vatten | 0 | 10 700 |
| Snöröjning | 0 | 12 825 |
| | 742 035 | 557 376 |

Spånga den 25/4 -15



Magnus Solem
Ordförande



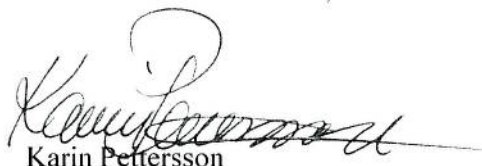
Anders von Schéele



Madeleine Modinger



Rickard Cervin



Karin Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2015



Christer Ahnlund
Revisor