

Styrelsen för Brf Sundby Park 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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

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 2015 uppgick till 17 tkr och fastighetsavgiften för småhus till 120 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 108 124 tkr varav byggnadsvärdet är 68 224 tkr och markvärde 39 900 tkr. Värdeår är 2007. Nytt taxeringsvärde kommer att gälla 2016-01-01.

a

A

JS KP

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

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

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 2015 uppgår till 621 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Magnus Solem, ordförande
Anders von Schéele, kassör
Karin Pettersson
Timo Starck

Suppleanter:

Christina Silverplatz
Dan Hermansson
Irina Dragonova

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

Revisorer

Anneli Richardson, revisor, RSM Stockholm AB
Robert Hasslund, revisorssuppleant, RSM Stockholm AB.

Valberedning

Jessica Hermansson, sammankallande
Karin Sederholm

~ # ds KP

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 gjorde föreningen en amortering om 3,4 mkr på de långfristiga skulderna.

Under räkenskapsåret genomfördes en genomgång av kedjehusens utvändiga elskåp, genomgången resulterade i ett flertal reparationer.

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd för ekonomiska föreningar om linjär avskrivning av fastigheten. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till 1 489 tkr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 105 (109) medlemmar fördelade på 33 kedjehus och 28 lägenheter. Under året har 16 medlemmar tillträtt och 20 medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (7) överlåtelser.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	3 788	3 762	3 683
Resultat efter finansiella poster (tkr)	217	-277	781
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 489	955	1 124
Soliditet (%)	70,73	69,40	69,54
Fastighetslån/kvm (kr)	7 804	8 287	8 297
Fastighetens belåningsgrad (%)	28,73	29,98	30,01
Skuldränta (%)	2,17	2,81	2,91
Årsavgift/kvm (kr)	501	497	487

c

H. J. S.
K. P.

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.

Fastighetens belåningsgrad

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till balansomsättning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-540 352
årets vinst	216 972
	-323 380
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	621 000
i ny räkning överföres	-944 380
	-323 380

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

7

AP A ds

Resultaträkning	Not	2015-01-01	2014-01-01
	1	-2015-12-31	-2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 788 196	3 761 793
Summa rörelseintäkter		3 788 196	3 761 793
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-673 622	-706 420
Övriga externa kostnader	4	-265 371	-265 689
Styrelsearvoden och sociala kostnader	5	-111 444	-127 299
Avskrivningar	6	-1 272 520	-1 272 520
Summa rörelsekostnader		-2 322 958	-2 371 928
Rörelseresultat		1 465 238	1 389 865
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		909	9 753
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 249 175	-1 676 760
Summa finansiella poster		-1 248 266	-1 667 007
Resultat efter finansiella poster		216 972	-277 141
Årets resultat		216 972	-277 141

9

2015
KP

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	192 047 230	193 319 750
Summa materiella anläggningstillgångar		192 047 230	193 319 750
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		192 072 230	193 344 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 911 861	2 530 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	111 555	106 415
Summa kortfristiga fordringar		2 023 416	2 637 238
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	10	1 053 455	1 053 455
Summa kortfristiga placeringar		1 053 455	1 053 455
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 292 364	2 879 099
Summa kassa och bank		1 292 364	2 879 099
Summa omsättningstillgångar		4 369 235	6 569 791
SUMMA TILLGÅNGAR		196 441 465	199 914 541

←

10

10-05

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Balansräkning	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 525 000	136 525 000
Fond för yttre underhåll		2 750 714	2 129 714
Summa bundet eget kapital		139 275 714	138 654 714
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-540 352	357 789
Årets resultat		216 972	-277 141
Summa fritt eget kapital		-323 380	80 648
Summa eget kapital		138 952 334	138 735 362
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	56 351 296	59 842 048
Summa långfristiga skulder		56 351 296	59 842 048
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	90 752	90 752
Leverantörsskulder		108 892	76 228
Skatteskulder		271 583	268 033
Övriga skulder		160 084	160 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	506 524	742 035
Summa kortfristiga skulder		1 137 835	1 337 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 441 465	199 914 541

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter som ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar 60 500 000 60 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

g

WJS
LP

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not Förändring av likvida medel

	2015-12-31	2014-12-31
AMF fondplacering	1 053 455	1 053 455
Swedbank	1 292 364	2 879 099
Avräkningsfordran Fastum	1 773 711	2 518 384
Summa likvida medel	4 119 530	6 450 938
Förändring av likvida medel		
Årsavgifter bostäder	3 624 228	3 597 825
Hyror och övriga intäkter	164 877	173 721
Kostnader exklusive avskrivningar	-2 299 613	-2 776 168
Förändring av likvida medel löpande verksamhet	1 489 492	995 378
Förändring fordringar/kortfristiga skulder exkl amorteringar	-330 150	285 969
Årets amorteringar	-3 490 752	-68 064
Årets förändring av likvida medel	-2 331 409	1 213 283
Likvida medel vid årets början	6 450 938	5 237 655
Likvida medel vid årets slut	4 119 529	6 450 938

Årets förändring av likvida medel är negativ pga extra amortering av föreningens lån.

9

MJS JP

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	3 624 228	3 597 825
Intäkter kabel-TV/bredband	163 968	163 968
	3 788 196	3 761 793

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	66 756	66 756
Trädgårdsskötsel	19 213	13 750
Snöröjning/sandning	40 244	25 650
Sotning	0	79 810
Reparationer	48 516	73 008
Planerat underhåll	0	21 000
El	23 275	24 007
Vatten och avlopp	109 919	87 175
Avfallshantering	18 160	6 586
Försäkringskostnader	94 420	79 506
Kabel-tv	230 044	229 172
Förbrukningsmaterial	304	0
Besiktningkostnader	22 772	0
	673 623	706 420

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsavgift	137 211	134 372
Porto	3 816	3 816
Revisionsarvode	26 625	40 750
Ekonomisk förvaltning	85 900	82 433
Bankkostnader	2 750	3 050
Övriga poster	9 069	1 268
	265 371	265 689

Not 5 Styrelsearvoden och sociala avgifter

	2015	2014
Styrelsearvoden	83 800	96 000
Övriga arvoden	1 000	999
Sociala avgifter	26 644	30 300
	111 444	127 299

←

PKS
ZP

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	147 000 000	147 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 000 000	147 000 000
Ingående avskrivningar	-3 205 250	-1 932 730
Årets avskrivningar	-1 272 520	-1 272 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 477 770	-3 205 250
Redovisat värde mark	49 525 000	49 525 000
Utgående värde mark	49 525 000	49 525 000
Redovisat värde byggnader och mark	192 047 230	193 319 750
Taxeringsvärden byggnader	68 224 000	69 940 000
Taxeringsvärden mark	39 900 000	33 960 000
	108 124 000	103 900 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
25 aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning 556730-0883	25 000	25 000
	25 000	25 000

Värderingen baseras på 2013 års försäljningspris.

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	138 150	12 439
Avräkningskonto förvaltare	1 773 711	2 518 384
	1 911 861	2 530 823

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	28 527	28 123
Kabel TV	57 889	57 511
Ekonomisk förvaltning	21 031	20 781
Skadedjursförsäkring	4 108	0
	111 555	106 415

↙

Ags
KP

Not 10 Kortfristig placering

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
AMF räntefond kort	1 053 455	1 107 019
	1 053 455	1 107 019

Behållning redovisas till anskaffningsvärde enligt BFNAR 2009:1

Not 11 Eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 350 000	20 175 000	2 129 714	357 789	-277 141
Disposition av föregående års resultat:			621 000	-898 141	277 141
Årets resultat					216 972
Belopp vid årets utgång	116 350 000	20 175 000	2 750 714	-540 352	216 972

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	0,756	3 mån ränta	14 092 048	17 582 800
Swedbank	2,840	2016-04-27	21 175 000	21 175 000
Swedbank	0,634	3 mån ränta	21 175 000	21 175 000
Avgår kortfristig del av lån			-90 752	-90 752
			56 351 296	59 842 048

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år - kronor 363 008.

Förfaller till betalning senare än fem år - kronor 55 988 288.

För lån med 3 månaders räntebindning anges ränta per 31/12.

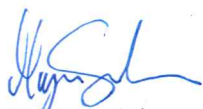
←

K YS
KLP

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	64 586	219 489
Styrelsearvoden	88 000	88 000
Sociala avgifter	27 650	27 650
Förutbetalda avgifter och hyror	295 596	296 390
Revisionsarvode	24 000	28 000
Sotning	0	79 810
El	2 442	2 696
Snöröjning	4 250	0
	506 524	742 035

Spånga den 12/4-16



Magnus Solem
Ordförande



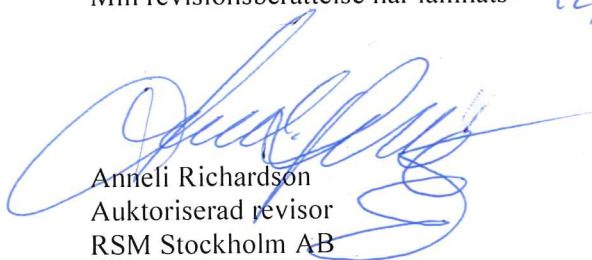
Anders von Schéele

Timo Starck



Karin Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats 12/4-16



Anneli Richardson
Auktoriserad revisor
RSM Stockholm AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sundby Park 1
Org.nr 769612-8664

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sundby Park 1 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

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 2015-12-31 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 Brf Sundby Park 1 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Danderyd den 12 april 2016


Anneli Richardsson
Auktoriserad revisor