

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Sundby Park 1**

769612-8664

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Sundby Park 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett 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 2016 uppgick till 17 tkr och fastighetsavgiften för småhus till 122 tkr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 110 924 tkr varav byggnadsvärdet är 69 224 tkr och markvärde 41 700 tkr. Värdeår är 2007.

a

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 2016 uppgår till 621 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

**Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 april 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Timo Starck  
Karin Pettersson  
Peter Frisk  
Mattias Hellström  
Jonas Lundström

Suppleanter:

Kia Silverplatz  
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**

Cecilia Lindgren

4

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret togs beslutet att, med start 2017, sänka föreningens avgifter med 15 %. En genomgång gjordes även av befintligt avtal rörande tv, telefoni samt bredband. Denna resulterade i ett nytt avtal med Telia inklusive uppgraderad teknisk utrustning samt kraftigt förbättrad prestanda. Även detta med start 2017.

Under räkenskapsåret genomfördes även en större underhållsinsats kring grusgångar samt staket liksom även utrullning av ny gräsmatta i gångarna mellan husen. Dessa insatser renderade i en större, planenlig, underhållskostnad.

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd för ekonomiska föreningar om avskrivning av fastigheten. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till 492 tkr.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 103 (105) medlemmar fördelade på 33 kedjehus och 28 lägenheter. Under året har 16 medlemmar tillträtt och 18 medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (11) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	3 788	3 788	3 762	3 683
Resultat efter finansiella poster	-781	217	-277	781
Resultat exkl avskrivningar	492	1 489	955	1 124
Soliditet (%)	70,77	70,73	69,40	69,54
Fastighetslån/kvm (kr)	7 792	7 804	8 287	8 297
Fastighetens belåningsgrad (%)	28,83	28,73	29,98	30,01
Skuldränta (%)	0,97	2,17	2,81	2,91
Årsavgift/kvm (kr)	501	501	497	487

### 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 balansomslutning.

#### Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Årsavgift/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 350 000	20 175 000	2 750 714	-540 352	216 972	138 952 334
Disposition av föregående års resultat:			621 000	-404 028	-216 972	0
Årets resultat					-780 939	-780 939
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>116 350 000</b>	<b>20 175 000</b>	<b>3 371 714</b>	<b>-944 380</b>	<b>-780 939</b>	<b>138 171 395</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-944 380
årets förlust	-780 939
	<b>-1 725 319</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	621 000
ianspråk tas från yttre fond	-1 557 312
i ny räkning överföres	-789 007
	<b>-1 725 319</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 788 196	3 788 195
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 788 196</b>	<b>3 788 195</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 335 962	-673 622
Övriga externa kostnader	4	-289 046	-265 371
Styrelsearvoden och sociala kostnader	5	-123 583	-111 444
Avskrivningar	6	-1 272 520	-1 272 520
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 021 111</b>	<b>-2 322 957</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-232 915</b>	<b>1 465 238</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 984	909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-552 008	-1 249 175
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-548 024</b>	<b>-1 248 266</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-780 939</b>	<b>216 972</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-780 939</b>	<b>216 972</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	190 774 710	192 047 230
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>190 774 710</b>	<b>192 047 230</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	25 000	25 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>190 799 710</b>	<b>192 072 230</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 534	0
Övriga fordringar	8	2 223 045	1 911 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	116 821	111 555
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 342 400</b>	<b>2 023 416</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 053 455	1 053 455
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 053 455</b>	<b>1 053 455</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 290 914	1 292 364
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 290 914</b>	<b>1 292 364</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 686 769</b>	<b>4 369 235</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>195 486 479</b>	<b>196 441 465</b>

↻

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 525 000	136 525 000
Fond för yttre underhåll		3 371 714	2 750 714
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>139 896 714</b>	<b>139 275 714</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-944 380	-540 352
Årets resultat		-780 939	216 972
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 725 319</b>	<b>-323 380</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>138 171 395</b>	<b>138 952 334</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	56 260 544	56 351 296
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 260 544</b>	<b>56 351 296</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	90 752	90 752
Leverantörsskulder		114 851	108 892
Övriga skulder		160 084	160 084
Skatteskulder		277 261	271 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	411 592	506 524
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 054 540</b>	<b>1 137 835</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>195 486 479</b>	<b>196 441 465</b>

↑



## Kassaflödesanalys

	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-780 939	216 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 272 520	1 272 520
Förändring skatteskuld/fordran		5 678	3 550
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>497 259</b>	<b>1 493 042</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-2 534	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 130	-130 851
Förändring av leverantörsskulder		5 959	32 664
Förändring av kortfristiga skulder		-94 932	-235 511
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>397 622</b>	<b>1 159 344</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-90 752	-3 490 752
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-90 752</b>	<b>-3 490 752</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>306 870</b>	<b>-2 331 408</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 119 530	6 450 938
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>4 426 400</b>	<b>4 119 530</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### 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 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	3 624 228	3 624 228
Kabel-TV och bredband	163 968	163 968
	<b>3 788 196</b>	<b>3 788 196</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	66 756	66 756
Trädgårdsskötsel	39 313	19 213
Kostnader i samband med städdagar	1 128	0
Snöröjning/sandning	44 389	40 244
Besiktningkostnader	0	22 772
Reparationer	70 803	48 516
Planerat underhåll grusgångar	531 000	0
Planerat underhåll staketrenovering	1 026 312	0
Underhåll övrigt	35 640	0
Fastighetsel	27 142	23 275
Vatten och avlopp	110 788	109 919
Avfallshantering	5 675	18 160
Försäkringskostnader	106 828	94 420
Självrisker	22 100	0
Kabel-tv	231 568	230 044
Förbrukningsinventarier	12 146	0
Förbrukningsmaterial	4 374	304
	<b>2 335 962</b>	<b>673 623</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	140 050	137 211
Hemsida	388	388
Porto	3 874	3 816
Föreningsgemensamma kostnader	9 171	0
Revisionsarvode	33 750	26 625
Ekonomisk förvaltning	86 895	85 900
Bankkostnader	2 750	2 750
Juridisk konsultation	10 769	0
Övriga poster	1 400	8 682
	<b>289 047</b>	<b>265 372</b>

#### Not 5 Styrelsearvoden och sociala kostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	86 428	83 800
Övriga arvoden	0	1 000
Sociala avgifter	27 155	26 644
Utbildning kurs/konf/seminarie	10 000	0
	<b>123 583</b>	<b>111 444</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	147 000 000	147 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>147 000 000</b>	<b>147 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 477 770	-3 205 250
Årets avskrivningar	-1 272 520	-1 272 520
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 750 290</b>	<b>-4 477 770</b>
Redovisat värde mark	49 525 000	49 525 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>49 525 000</b>	<b>49 525 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>190 774 710</b>	<b>192 047 230</b>
Taxeringsvärden byggnader	69 224 000	68 224 000
Taxeringsvärden mark	41 700 000	39 900 000
	<b>110 924 000</b>	<b>108 124 000</b>

↶

### Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	25 000	25 000
	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

25 st aktier á 1 000 kr.

### Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	141 014	138 150
Avräkningskonto förvaltare	2 082 031	1 773 711
	<b>2 223 045</b>	<b>1 911 861</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	32 253	28 527
Kabel TV	58 231	57 889
Ekonomisk förvaltning	22 031	21 031
Skadedjursförsäkring	4 305	4 108
	<b>116 820</b>	<b>111 555</b>

### Not 10 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
AMF räntefond kort	1 053 455	1 107 906
	<b>1 053 455</b>	<b>1 107 906</b>

Behållning redovisas till anskaffningsvärde enligt BFNAR 2016:10

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	0,526	3 mån ränta	14 001 296	14 092 048
Swedbank	1,00	2019-04-25	21 175 000	21 175 000
Swedbank	0,432	3 mån ränta	21 175 000	21 175 000
Avgår kortfristig del av lån			-90 752	-90 752
			<b>56 260 544</b>	<b>56 351 296</b>

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

Förfaller till betalning senare än fem år - kronor 55 897 536.

För lån med 3 månaders räntebindning anges ränta per 31/12 2016.

↪

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Räntekostnader	29 737	64 586
Styrelsearvoden	88 000	88 000
Sociala avgifter	27 650	27 650
Revision	24 000	24 000
Fastighetsel	3 032	2 442
Snöröjning	5 813	4 250
Förutbetalda avgifter och hyror	233 360	295 596
	<b>411 592</b>	<b>506 524</b>

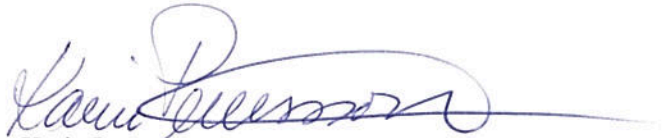
**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	60 500 000	60 500 000
	<b>60 500 000</b>	<b>60 500 000</b>

Stockholm 2017-03-07



Timo Starck




Karin Pettersson



Peter Frisk

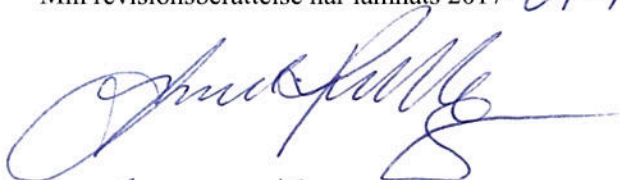


Mattias Hellström



Jonas Lundström

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-18



Anneli Richardson  
Auktoriserad revisor

