allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

BRF PARKDAMMEN 1
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769614-8183

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



allabrf.se

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 465 000	61 465 000
Fond för yttre underhåll		331 780	729 105
Summa bundet eget kapital		61 796 780	62 194 105
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		386 339	- 182 612
Årets resultat		- 473 392	171 626
Summa fritt eget kapital		- 87 053	- 10 986
Summa eget kapital		**61 709 727**	**62 183 119**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	34 792 451	35 161 240
Summa långfristiga skulder		34 792 451	35 161 240
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	352 764	274 364
Leverantörskulder	18	55 057	106 723
Skatteskulder	19	50 967	25 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	328 650	395 422
Summa kortfristiga skulder		787 438	801 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**97 289 616**	**98 146 277**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	37 535 000	37 535 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-12-31	2012-07-01 till 2013-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	2 714 593	3 914 909
	2 714 593	3 914 909
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
IT-avgifter	57 960	86 940
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	47	9
Inkassointäkter	180	180
Försäkringsersättningar	3 765	–
	61 952	87 129
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	39 340	79 556
Underhåll, målningsarbete	509 325	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24 122	25 410
Vägavgifter, arrende	203 020	317 442
Försäkringspremier	30 807	67 606
Kabel- och digital-TV	–	30 967
Fastighetsskötsel	68 403	105 588
Städning gemensamma utrymmen	48 799	61 543
Obligatoriska besiktningar	35 331	63 764
Förbrukningsmateriel	1 224	4 928
Vatten	89 364	166 348
El	44 102	76 186
Uppvärmning	355 770	550 185
	1 449 606	1 549 524

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31
Not 4 Fastighetsadministration		
Parkering	42 000	63 938
IT-kostnader	123 224	102 680
Arvode, yrkesrevisorer	13 125	18 438
Möteskostnader	1 800	–
Kreditupplysningar	510	–
Kontorsmateriel	3 603	1 477
Bankkostnader	1 250	828
Övriga externa kostnader	2 724	42 173
	188 236	229 534
Not 5 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	7 726	–
Fast styrelsearvode	15 000	35 600
Sammanträdesarvoden	37 140	8 960
Övriga ersättningar	1 380	–
Övriga kostnadsersättningar	988	–
Summa	62 234	44 560
Sociala kostnader	9 129	18 858
	71 363	63 418
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	748 199	388 026
Installationer, portkoder	4 000	6 000
	752 199	394 026
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	481	5 707
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	102	–
Övriga finansiella intäkter, fonder	33 131	–
	33 714	5 707
Not 8 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader för fastighetslån	822 247	1 599 618
	822 247	1 599 618

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	86 227 919	86 227 919
Mark	12 000 000	12 000 000
	98 227 919	98 227 919
Summa anskaffningsvärden	98 227 919	98 227 919
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 681 446	-1 293 420
	-1 681 446	-1 293 420
Årets avskrivning byggnader	- 748 199	- 388 026
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 429 645	-1 681 446
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 798 274	96 546 473
Varav		
Byggnader	83 798 274	84 546 473
Mark	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	48 400 000	48 400 000
varav byggnader	*40 000 000*	*40 000 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	40 000	40 000
Summa anskaffningsvärden	40 000	40 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 26 000	- 20 000
	- 26 000	- 20 000
Årets avskrivningar		
Installationer	- 4 000	- 6 000
	- 4 000	- 6 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 30 000	- 26 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 000	14 000
Varav		
Installationer	10 000	14 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Övriga värdepapper	1 018 641	813 502
	1 018 641	813 502

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	–	50
	–	50

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	1 435	–
	1 435	–

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	10 269	–
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	20 517	20 496
Förutbetald samfällighetsavgift	50 755	53 169
Övriga periodiserade kostnader	4 887	4 702
	86 428	78 367

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	–	5 257
Förvaltningskonto i Swedbank	374 838	688 628
	374 838	693 886

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Balanserat	Årets resultat
		fond	resultat	
Vid årets början	61 465 000	729 105	- 182 612	171 626
Disposition enl årsstämmobeslut			171 626	- 171 626
Avsättning till underhållsfond		112 000	- 112 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 509 325	509 325	
Årets resultat				- 473 392
Vid årets slut	61 465 000	331 780	386 339	- 473 392

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	35 145 215	35 435 604
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 352 764	- 274 364
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	34 792 451	35 161 240

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,68%	2015-01-02	9 515 000			9 515 000
STADSHYPOTEK	1,40%	2015-03-04	7 840 000		39 200	7 800 800
STADSHYPOTEK	3,24%	2015-06-01	8 810 654		181 664	8 628 990
STADSHYPOTEK	2,35%	2019-07-30	9 269 950		69 525	9 200 425
			35 435 604		**290 389**	**35 145 215**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 352 764 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 18 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	55 057	106 723
	55 057	106 723

Not 19 Skatteskulder

Skatteskulder	50 967	25 410
	50 967	25 410

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	9 300	5 388
Upplupna räntekostnader	105 963	88 969
Upplupna elkostnader	3 843	4 545
Upplupna värmekostnader	51 428	43 348
Upplupna revisionsarvoden	13 750	10 000
Upplupna styrelsearvoden	31 000	17 960
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 906	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	108 461	225 211
	328 650	395 422

allabrf.se

Nyköping 2015- 04-07

Per-Olof Sohl

Hans Schörling

Lars Olov Moberg

Bertil Landehag

Min revisionsberättelse har lämnats 2015- 04-07

Grant Thornton Sweden AB

Joakim Söderin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Parkdammen nr 1
Org.nr. 769614-8183

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Parkdammen nr 1 för år 2014.

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 31 december 2014 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 mars 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Parkdammen nr 1 för år 2014.

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

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, 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.

Nyköping den 7/4 2015

Joakim Söderin
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

allabrf.se

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.
Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

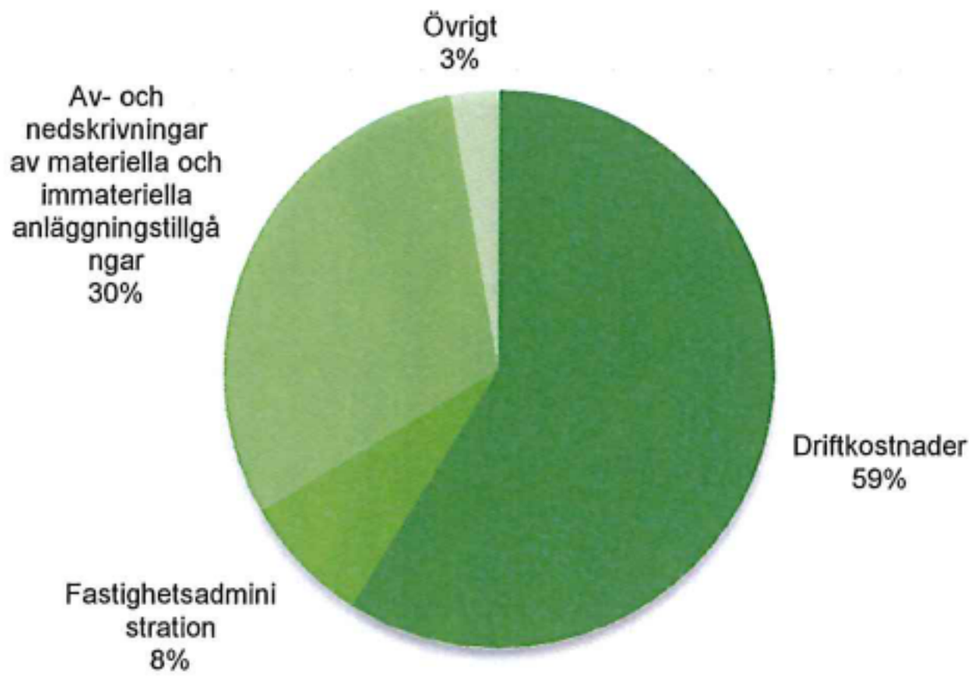
Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

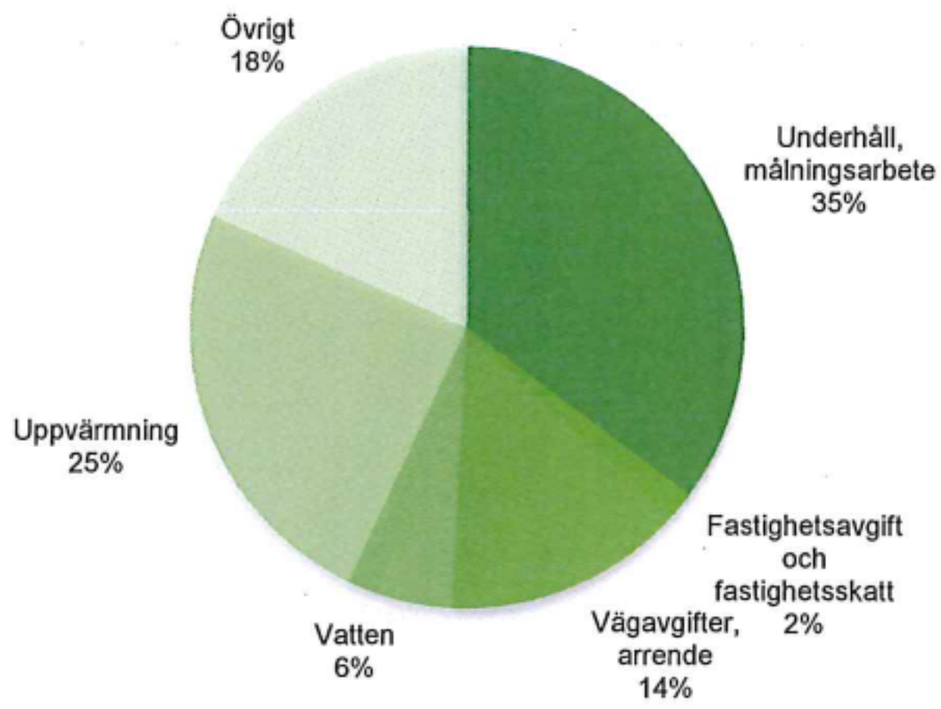
Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	1 449 606	1 549 524
Fastighetsadministration	188 236	229 534
Personalkostnader	71 363	63 418
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	752 199	394 026
Summa kostnader	**2 461 404**	**2 236 501**



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	39 340	79 556
Underhåll, målningsarbete	509 325	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24 122	25 410
Vägavgifter, arrende	203 020	317 442
Försäkringspremier	30 807	67 606
Kabel- och digital-TV	0	30 967
Fastighetsskötsel	68 403	105 588
Städning gemensamma utrymmen	48 799	61 543
Obligatoriska besiktningar	35 331	63 764
Bevakningskostnader	0	0
Förbrukningsmateriel	1 224	4 928
Vatten	89 364	166 348
El	44 102	76 186
Uppvärmning	355 770	550 185
Summa driftkostnader	**1 449 606**	**1 549 524**



allabrf.se

Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	3739	3739
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	11	21
Underhåll, målningsarbete	136	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	6	7
Vägavgifter, arrende	54	85
Försäkringspremier	8	18
Kabel- och digital-TV	0	8
Fastighetsskötsel	18	28
Städning gemensamma utrymmen	13	16
Obligatoriska besiktningar	9	17
Bevakningskostnader	0	0
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	24	44
El	12	20
Uppvärmning	95	147
Summa driftkostnader	**388**	**414**

allabrf.se

BRF PARKDAMMEN 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF PARKDAMMEN 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF PARKDAMMEN 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hövitsmannen 5 och Marsken 1 i Nyköpings kommun. I föreningen finns 42 lägenheter fördelade på 5 huskroppar. Byggnaderna är uppförda 2006/2007. Fastigheternas adress är Karnevalsvägen och Tre Bröders Väg.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	11	11	11	8	1

Total bostadsarea:	3 739 m²
Årets taxeringsvärde	48 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	48 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via Försäkringsakademin JW AB.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 727 kr/m²/år.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Nyköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 1.1.2014 – 31.12.2014

Den stora insatsen som gjordes 2014 var målning av alla balkonger och fasaden på trähusen TBV 10-20 samt delar av TBV 13. Arbetet pågick under ca 1 mån i augusti. Allt fungerade bra. Andra saker som åtgärdats bla av Skanska är ett läckande tak på ett av cykelförråden samt ett läckande tak på KV 5. Även problemet med läckande vatten på KV 7 verkar vara avhjälpt. Föreningen har fått åtgärda en läckande vägghängd toalett i en av lägenheterna.

Undercentralerna har besiktigats. En ventilmotor har bytts i KV 5 då den slutat fungera och inget varmvatten skickades runt.

Under våren genomfördes en rensning i båda cykelförråden och några cyklar kunde lyftas bort. Tyvärr har vi också varit tvungna till klottersanering vid ett par tillfällen.

En annan större insats var OVK-besiktning som skall göras vart 6:e år. Inget anmärkningsvärt upptäcktes. Enbart några efterjusteringar gjordes i några lägenheter.

Vi har bytt nyckelleverantör till Swesafe då den tidigare lagt ner sin verksamhet i Nyköping.

Inom det administrativa området har vi bytt revisor till Grant Thornton i Nyköping bla för att få närheten som underlättar för diskussion mm. Vi har också sagt upp avtalet med HSB för fastighetsskötseln from 1.4.2015. Vattenfallsavtalet är förlängt men med ändring till rörligt på elsidan.

När det gäller ekonomin så har föreningen ökat amorteringsgraden till 0,8 %. Vi har också öppnat ett nytt fondkonto med medel från transaktionskontot. Styrelsen har under hela året följt utvecklingen på räntemarknaden och ett lån har bundits under 5 år.

Delar av styrelsen har under året deltagit i av Riksbyggen anordnade seminarier bla ang. säkerhet och läsa bokslut.

Styrelsen tackar alla för all hjälp efter förmåga samt Riksbyggen som sköter den administrativa delen.

Styrelsen har inför 2015 diskuterat att göra en statuskontroll av alla lägenheter för att se att inga väsentliga ingrepp skett i lägenheterna. Information om detta på årsstämman.

Vi har också diskuterat att slipa och behandla alla ytterdörrar. Även utehissen är i behov av en genomgång mot bla rost.

Ny entreprenör för fastighetsskötsel och jouravtal blir from 1.4 2015 Riksbyggen som vi har ett bra samarbete med.

allabrf.se

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse			**Vald t.o.m. årsstämman**
Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**	
Per-Olof Sohl	Ordförande	Stämman	2015
Hans Schörling	Sekreterare	Stämman	2015
Lars Olov Moberg	Ledamot	Stämman	2015
Bertil Landehag	Ledamot	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Tage Wallin		Stämman	2015
Raoul Wallberg		Stämman	2015

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Grant Thornton Sweden AB		Stämman
Joakim Söderin	Auktoriserad revisor	
Valberedning		
Göran Max	Valberedning	Stämman
Johan Östberg	Valberedning	Stämman

Ekonomi

Årets resultat är lägre jämfört med föregående år. Observera att föregående år baseras på 18 månader då föreningen bytte räkenskapsår då den föregående årsredovisningen upprättades.

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 752 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 279 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 st

Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	*OBS! 18 månader* 2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 777	4 002	2 737	2 616	2 616
Årets resultat	- 473	172	21	21	147
Resultat före avskrivningar	279	566	- 91		
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	167	397			
Balansomslutning	97 290	98 146	98 197	98 197	98 197
Soliditet	63%	63%	63%	63%	63%
Likviditet	59%	96%	178%		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	726	1 047	684		
Driftkostnader, kr/m²	388	419			
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	251	419	277		
Ränta, kr/m²	220	428	351		
Underhållsfond, kr/m²	89	195	120		
Lån, kr/m²	9 400	9 477	9 550		

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

allabrf.se

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-10 986
Årets resultat före fondförändring	-473 392
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-112 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	509 325
Summa underskott	-87 053

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-87 053

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2012-07-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 714 593	3 914 909
Övriga rörelseintäkter	2	61 952	87 129
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 776 545	4 002 038
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 449 606	-1 549 524
Fastighetsadministration	4	- 188 236	- 229 534
Personalkostnader	5	- 71 363	- 63 418
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 752 199	- 394 026
Summa rörelsekostnader		-2 461 404	-2 236 501
Rörelseresultat		**315 141**	**1 765 537**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	33 714	5 707
Räntekostnader och liknande poster	8	- 822 247	-1 599 618
Summa finansiella poster		- 788 533	-1 593 911
Resultat efter finansiella poster		**- 473 392**	**171 626**
Årets resultat		**- 473 392**	**171 626**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	95 798 274	96 546 473
Inventarier, verktyg och installationer	10	10 000	14 000
Summa materiella anläggningstillgångar		95 808 274	96 560 473
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 018 641	813 502
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 018 641	813 502
Summa anläggningstillgångar		**96 826 915**	**97 373 975**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	–	50
Övriga fordringar	13	1 435	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	86 428	78 367
Summa kortfristiga fordringar		87 863	78 417
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	374 838	693 886
Summa kassa och bank		374 838	693 886
Summa omsättningstillgångar		**462 701**	**772 302**
SUMMA TILLGÅNGAR		**97 289 616**	**98 146 277**