

Årsredovisning 2018

BRF PARKHUSEN I TÄBY 769611-4359

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-09-27.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Markan 2 på adressen Flygvillevägen 3 i Täby. Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 5 642 kvm. Föreningen förfogar även över 104 parkeringsplatser.

Byggnadernas uppvärmning

Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmenät.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa Norge, svensk filial. Här ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

Johan Cedergren	Ordförande
Bo Stenback	Ledamot - Vice ordförande
Inger Selinge	Ledamot - Sekreterare
Caroline Ohlsén	Ledamot - Ekonomi
Nina Nyqvist	Ledamot
Erik Wånander	Ledamot
Anna Klingberg	Suppleant
Ove Kornehed	Suppleant

Valberedning

Bengt Melin och Mia Brändström Hallin.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Gabriella Toth Ullerkrans Godkänd revisor FAR

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 (11) protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

8 mar	Indikationsmätningar i fasader utfördes av RISE.
12 jun	Provmätningar i våra väggar utfördes av RISE.
6 sep	Toppdressning av gräsmattorna.
27 okt	Utdelning av filter till de boende för byte.
22-29 nov	Reparation av störningar i vår värmeanläggning.
3 dec	Brandskyddsbesiktning utfördes av Cupola

Avtal med leverantörer

Vid slutet av 2018 hade föreningen avtal med följande leverantörer:

Avfall och kompostering	Täby kommun/ Ragn-Sells AB
Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsel	Fortum Markets AB/Ellevio AB
Fjärrvärme	E.ON Försäljning i Sverige AB
Hissunderhåll	Kone AB
Kabel-TV/bredband/telefon	ComHem AB
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationservice AB
Trapphusstädning	KEAB Gruppen AB
Trädgårds och vinterunderhåll	Bokdals Trädgårdsanläggningar AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Återvinning	SUEZ AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har medlemskap i Riksförbundet Bostadsrätterna.

Normal tillsyn samt en del löpande underhåll av anläggningarna har utförts.

Flygvillans samfällighetsförening registrerades 2018-01-15 hos Lantmäteriet och är därmed aktiv i juridisk mening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fastigheten har färdigställts och har åsatts värdeår 2006.

Avskrivning av det bokförda byggnadsvärdet görs enligt regelverket K2 och avsättning till yttre underhållsfond föreslås ske i enlighet med föreningens underhållsplan.

Det fortsatt låga ränteläget har medfört gynnsamma finansiella kostnader och en god likviditet.

Utöver planerade amorteringar har föreningen gjort en extra amortering på ett av lånen i Nordea med 1 000 000 kr.

Förändringar i avtal

Nytt avtal är tecknat med E.ON Energilösningar AB gällande vår fjärrvärme. Den nya prismodellen är helt rörlig och kommer förhoppningsvis sänka våra värmekostnader.

Övriga uppgifter

Under året har stort arbete lagts ned med att sammanställa testresultat och annan information gällande fasaderna. Informationen härstammar från föreningens födelse till dags dato.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 708	4 711	4 504	4 442
Resultat efter fin. poster	387	932	935	803
Soliditet, %	68	67	67	66
Yttre fond	3 001	2 628	2 255	1 927
Taxeringsvärde	108 000	108 000	108 000	104 000
Bostadsyta, kvm	5 642	5 642	5 642	5 642
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	726	726	726	726
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 883	10 111	10 375	10 501
Genomsnittlig skuldränta, %	1,82	1,73	1,69	1,83
Belåningsgrad, %	31,83	32,45	33,18	33,46

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	56 442	-	-	56 442
Upplåtelseavgifter	59 293	-	-	59 293
Fond, yttre underhåll	2 628	-	373	3 001
Balanserat resultat	851	932	-373	1 411
Årets resultat	932	-932	387	387
Eget kapital	120 146	0	387	120 533

gl

gn

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 411
Årets resultat	<u>387</u>
Totalt	<u>1 797</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	373
Balanseras i ny räkning	<u>1 424</u>
	<u>1 797</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

gl

gl

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 708	4 715
Rörelseintäkter		-0	-0
Summa rörelseintäkter		4 708	4 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 346	-1 915
Övriga externa kostnader	7	-206	-150
Personalkostnader	8	-128	-101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-615	-615
Summa rörelsekostnader		-3 295	-2 782
Rörelseresultat		1 413	1 934
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 026	-1 001
Summa finansiella poster		-1 026	-1 001
Resultat efter finansiella poster		387	932
Årets resultat		387	932

ll

gm

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	175 201	175 816
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>175 201</i>	<i>175 816</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>175 201</i></u>	<u><i>175 816</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28	11
Övriga fordringar	11	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	230	196
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>258</i>	<i>206</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 886	2 062
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 886</i>	<i>2 062</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>2 145</i></u>	<u><i>2 268</i></u>
Summa tillgångar		<u>177 346</u>	<u>178 084</u>

ef

ef

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 735	115 735
Fond för yttre underhåll		3 001	2 628
Summa bundet eget kapital		118 736	118 363
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 411	851
Årets resultat		387	932
Summa fritt eget kapital		1 797	1 784
Summa eget kapital		120 533	120 146
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	55 520	56 808
Summa långfristiga skulder		55 520	56 808
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		238	238
Leverantörsskulder		284	54
Skatteskulder		191	140
Övriga kortfristiga skulder		4	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	576	686
Summa kortfristiga skulder		1 293	1 130
Summa eget kapital och skulder		177 346	178 084

jk

gm

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Parkhusen i Täby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, p-platser	350	355
Årsavgifter, bostäder	4 097	4 097
Övriga intäkter	261	263
Summa	4 708	4 715

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	85	64
Fastighetsskötsel	67	58
Snöskottning	50	43
Städning	73	73
Trädgårdsarbete	228	37
Summa	502	275

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	268	118
Summa	268	118

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	112	104
Sophämtning	101	94
Uppvärmning	754	712
Vatten	125	140
Summa	1 091	1 051

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	69	74
Fastighetsskatt	96	95
Kabel-TV	304	304
Samfällighet	15	0
Summa	485	472

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	1	12
Juridiska kostnader	57	4
Kameral förvaltning	69	67
Revisionsarvoden	17	19
Övriga förvaltningskostnader	62	49
Summa	206	150

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	27	19
Styrelsearvoden	100	80
Övriga personalkostnader	1	2
Summa	128	101

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 025	1 001
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	1 026	1 001

82

gm

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	179 660	179 660
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	179 660	179 660
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 844	-3 229
Årets avskrivning	-615	-615
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 459	-3 844
Utgående restvärde enligt plan	175 201	175 816
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	56 700	56 700
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 000	74 000
Taxeringsvärde mark	34 000	34 000
Summa	108 000	108 000

Not 11, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Summa	0	0

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	66	63
Förvaltning	18	17
Kabel-TV	76	76
Räntor	3	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67	39
Summa	230	196

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2019-01-25	2,97 %	20 770	20 828
Nordea	2020-05-20	1,60 %	20 141	20 221
Nordea	2019-08-15	0,38 %	14 847	15 997
Summa			55 758	57 046

Varav amorteras inom 12 månader

238

ef

gn

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	11	10
Fastighetsskötsel	1	0
Förutbetalda avgifter/hyror	392	393
Städning	6	6
Uppvärmning	95	167
Utgiftsräntor	55	94
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	1
Summa	576	686

Not 15, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	63 975	63 975
Summa	63 975	63 975

gl

gm

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Vi har lagt om det 5-åriga lånet i Swedbank och fr.o.m. 2019-01-15 är räntan 1,28 % (2,97 %). Lånet var på 20 770 100 kr vid omläggningen.

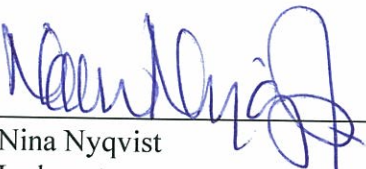
Underskrifter

Täby, 2019 - 03 - 12

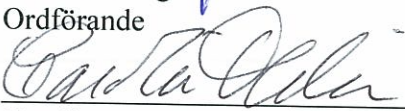
Ort och datum



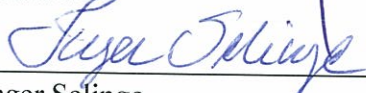
Johan Cedergren
Ordförande



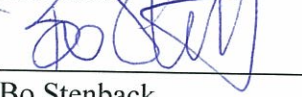
Nina Nyqvist
Ledamot



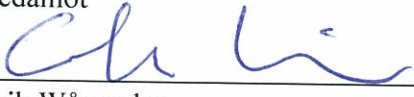
Caroline Ohlsén
Ledamot



Inger Selinge
Ledamot

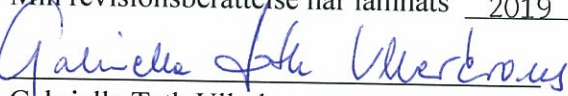


Bo Stenback
Ledamot



Erik Wånander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 15



Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Parkhusen i Täby
Org.nr. 769611-4359

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Parkhusen i Täby för år 2018. 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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Gru

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Parkhusen i Täby för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens resultat, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

- Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens resultat inte är förenligt med bostadsrättslagen.
- Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens resultat grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-03-15



Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR