

Årsredovisning för
Brf Näsby Park 14:13

769611-6404

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Näsby Park 14:13, 769611-6404 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheterna ligger i Täby kommun beteckningarna Näsby Park 14:13.

På fastigheten finns bostadshus som omfattar 5 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 485 kvm.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar.

Lägenhetsfördelning:

2	2 rum och kök
2	3 rum och kök
1	5 rum och kök

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-11-11

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2005-09-02.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras förvärvaren överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande basbelopp.

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2015-05-28) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

André Nydell	Ordförande	
Kristofer Becker	Ledamot	Ansvarig för inkommande fakturor och upphandling.
Lars Harder	Ledamot	Kontroll av bankbetalningar & kontrasignering.
Wiola Ahlgren	Ledamot	Ansvarig för miljö & trädgård och föreningens kommunärenden.
Bahare Äsadova	Ledamot	Bevakar fuktskadan på Fasanstigen 15 B

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 4 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter
Johanna Grundén, Lekmannarevisor

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år

Styrelsen har inte fattat beslut gällande eventuell höjning av avgifter för 2016.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningen har drabbats ganska omfattande fuktskada på 15 B. Stora reparationer har börjats med att riva nedre badrum, delar av kök, hall och vardagsrum och ställts f.n. på tork.

Skadan är anmäld till Föreningens försäkringsbolag (Moderna försäkringar) som har besiktigat och godkänt återställande.

Förra ägaren Jenny Grunden, har ställt ekonomisk kompensation för nya ägaren Bahare Äsədova, till den del som omfattar den standard och kvalité som fanns vid tillträdet, dock kommer nya ägaren att få bekosta standarförbättringar och diverse tillval på egen räkning.

Föreningens försäkring täcker en stor del och det är godkänt från vårt försäkringsbolag, dock med en anseilig självrisk på SEK 66.400 smat fuktkontroller på de övriga bostäderna på totalt SEK 4.665:-, som tur är såg dessa OK ut.

Den totala kostnaden bli således SEK 71.065:- vilket vi har beslutat att ta från den s.k. reparationsfonden på innevarande år 2016 enl. gårdagens styrelsemöte.

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	7	7
Tillkommande medlemmar	1	2
Avgående medlemmar	-4	-2
Summa	4	7

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåttna.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	316	326	313	324
Resultat efter finansiella poster, tkr	21	19	-25	-50
Soliditet, %	73	72	72	72
Kassalikviditet, %	675	503	338	274
Underhållsfond, tkr	12	-	-	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 526	9 526	9 526	9 526
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	519	530	646	668
Genomsnittlig skuldränta, %	1,5	205,0	2,9	3,9
Taxeringsvärde, tkr	9 066	9 066	9 066	6 333

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-311 302
årets resultat	20 674
Totalt	-290 628
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll	12 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-71 056
i ny räkning överförs	-231 572
Totalt	-290 628

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	315 565	326 448
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>315 565</u>	<u>326 448</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-142 147	-114 721
Övriga externa kostnader		-24 186	-19 775
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-58 610	-58 610
Summa rörelsekostnad		<u>-224 943</u>	<u>-193 106</u>
Rörelseresultat		<u>90 622</u>	<u>133 342</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 948	-113 993
Summa finansiella poster		<u>-69 948</u>	<u>-113 988</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>20 674</u>	<u>19 354</u>
Resultat före skatt		<u>20 674</u>	<u>19 354</u>
Årets resultat		<u>20 674</u>	<u>19 354</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	16 639 663	16 698 273
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		16 639 663	16 698 273
Summa anläggningstillgångar		16 639 663	16 698 273
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 177	2 178
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 180	2 178
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		328 536	250 517
<i>Summa Kassa och bank</i>		328 536	250 517
Summa omsättningstillgångar		330 716	252 695
SUMMA TILLGÅNGAR		16 970 379	16 950 968

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 580 002	12 580 002
Fond för yttre underhåll		12 000	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>12 592 002</u>	<u>12 580 002</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-311 302	-318 656
Årets resultat		20 674	19 354
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-290 628</u>	<u>-299 302</u>
Summa eget kapital		<u>12 301 374</u>	<u>12 280 700</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 620 000	4 620 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 620 000</u>	<u>4 620 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	6 725
Skatteskulder		3 105	6 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 900	37 478
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>49 005</u>	<u>50 268</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 970 379</u>	<u>16 950 968</u>

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetinteckning	7 100 000	7 100 000
Summa ställda säkerheter	<u>7 100 000</u>	<u>7 100 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	200
Markanläggning	20

Not 2 Föreningens intäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	251 724	257 047
EI	63 781	69 401
Kravavgift	60	-
Summa	315 565	326 448

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Snöröjning	21 636	-
Övriga fastighetskostnader	1 888	8 614
Reparationer	-	10 321
EI	89 133	72 224
Vatten	12 962	10 074
Sophämtning	6 428	6 092
Fastighetsförsäkring	6 995	4 356
Fastighetsskatt	3 105	3 040
Summa	142 147	114 721

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	17 203 882	17 203 882
	<u>17 203 882</u>	<u>17 203 882</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-505 609	-446 999
- Årets avskrivning enligt plan	-58 610	-58 610
	<u>-564 219</u>	<u>-505 609</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	16 639 663	16 698 273

Taxeringsvärde

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark:	2 666 000	2 666 000
	<u>9 066 000</u>	<u>9 066 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	9 066 000	9 066 000
-----------	-----------	-----------

Not 5 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	12 580 002	-	-	-318 656	19 354	12 280 700
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			12 000			
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				7 354	-19 354	
Årets resultat					20 674	20 674
Belopp vid årets utgång	12 580 002	-	12 000	-311 302	20 674	12 301 374

Not 6 Långfristiga skulder

	<i>Ränta%</i> <i>2015-12-31</i>	<i>Lånets</i> <i>omsättnings-</i> <i>dag</i>	<i>Amorteringar</i> <i>år 2016 enl</i> <i>låneavtal</i>	<i>Lånebelopp</i> <i>2015-12-31</i>	<i>Lånebelopp</i> <i>2014-12-31</i>
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	1,47	2016-12-01	-	4 620 000	4 620 000
Totalt			-	4 620 000	4 620 000

Underskrifter

2016-05-03



André Nydell



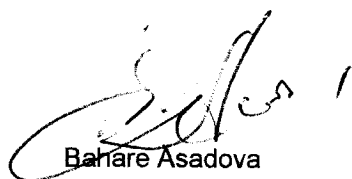
Kristofer Becker



Wiola Ahlgren



Lars Harder



Bahare Asadova

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-22



Johanna Grundén
Föreningens revisor

Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	90 622	133 342
Erhållna räntor	-	5
Erlagda räntor	-69 948	-113 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	58 610	58 610
	<u>79 284</u>	<u>77 964</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 284	77 964
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-3	8 667
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-1 263	-2 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 018	84 520
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	78 018	84 520
Likvida medel vid årets början	250 518	165 997
Likvida medel vid årets slut	328 536	250 517