



# Årsredovisning 2016

Årsredovisning 2016

# Brf Ullna Park

# Årsredovisning

---

*Brf Ullna Park*

769627-2637

Styrelsen för Brf Ullna Park får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna.

Föreningens fastighet – Täby Minuten 3

Föreningens fastighet består av 21 bostadsrättslägenheter i fem huskroppar med 4-5 lägenheter i respektive huskropp. Husen har två våningar.

Den totala lägenhetsytan är ca 2 205 kvm och tomtytan är ca 5 700 kvm.

Lägenhetsfördelning:

21 st - 5 rum och kök – 105 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. Fastighetsägaransvar ingår i försäkringen.

Underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus skall enligt ekonomiska planen ske med 88 000 kr det första året, som därefter ökar med ca 2 000 kr per år.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket den 2014-08-27.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Fastighetsförvaltarna i Lund AB om den ekonomiska- och juridiska förvaltningen. Teknisk förvaltning sköts av NKG Tryggfastighet AB och städning och trädgårdsskötsel sköts av föreningen själv.

Föreningsfrågor

Brf Ullnapark registrerades hos Bolagsverket den 2013-12-03. Föreningen (769627-2637) förvärvade fastigheten i Täby kommun 2014-12-22 från Kärnhem Projektbolag 3 AB (556975-2537).

Samtliga föreningens lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Vid årets utgång hade föreningen 41 medlemmar fördelade på 21 bostadsrättslägenheter.

En överlåtelse har skett under året som var det första hela verksamhetsåret efter officiell inflyttning i slutet av november 2015.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämma den 2016-05-25 och påföljande styrelsekonstituering bestått av följande ledamöter:

Gustav Sundblad	Ordförande
Marcus Carlén	Kassör
Fredrik Grenströmer	Trivselsansvarig
Anders Engman	Ansvarig utemiljö
Therese Nordström	Sekreterare
Ferencz Suta	Tekniskt ansvarig



Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten under året. 2016-05-25 hölls ordinarie föreningsstämma.

Under året har styrelsen behandlat bl.a följande frågor;

- Uppföljning av återstående restpunkter från besiktning vid inflytt
- Hantering av reklamationer gällande markarbeten gentemot entreprenör
- Uppförande av farthinder och farts skyltar för att öka säkerheten i området
- Utbildning och genomgång av luftvärmepumpar samt genomgång av korrekt underhållsförfarande gentemot boende
- Anordning av städdag och efterföljande grillning
- Inköp av blandat material för underhåll av föreningens område, t ex snöslädar och gräsklippare.
- Genomgång och löpande uppdatering av trivselregler.

Revisor

Vald revisor är Tomas Randér på Retora Revision & Rådgivning i Täby.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2013-12-10.

Företaget har sitt säte i Växjö kommun .

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 205	101
Resultat efter finansiella poster	105	63
Soliditet %	78	78
Balansomslutning	92 679	92 651

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 395 000			63 039	72 458 039
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			63 039	-63 039	0
Förändring av yttre fond		7 333	-7 333		0
Årets resultat				105 283	105 283
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>72 395 000</b>	<b>7 333</b>	<b>55 706</b>	<b>105 283</b>	<b>72 563 322</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	55 706
Årets resultat	105 283
<i>Summa</i>	<i>160 989</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	90 000
Balanseras i ny räkning	70 989
<i>Summa</i>	<i>160 989</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Föreningens intäkter	1 205 407	100 674
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 205 407</b>	<b>100 674</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetskostnader	2 -323 545	-17 392
Övriga rörelsekostnader	3 -17 834	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-513 534	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-854 913</b>	<b>-17 392</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>350 494</b>	<b>83 282</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-245 211	-20 243
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-245 211</b>	<b>-20 243</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>105 283</b>	<b>63 039</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>105 283</b>	<b>63 039</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>105 283</b>	<b>63 039</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	91 957 991	92 471 525
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		91 957 991	92 471 525
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>91 957 991</b>	<b>92 471 525</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 113	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 660	36 455
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		53 773	36 455
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		667 325	142 887
<i>Summa kassa och bank</i>		667 325	142 887
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>721 098</b>	<b>179 342</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 679 089</b>	<b>92 650 867</b>

	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	72 395 000	72 395 000
Fond för yttre underhåll	7 333	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>72 402 333</i>	<i>72 395 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	55 706	–
Årets resultat	105 283	63 039
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>160 989</i>	<i>63 039</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>72 563 322</b>	<b>72 458 039</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 19 876 525	19 976 525
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 876 525</b>	<b>19 976 525</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 100 000	100 000
Övriga skulder till bostadsrättsinnehavare	105 648	95 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 594	20 423
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>239 242</b>	<b>216 303</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>92 679 089</b>	<b>92 650 867</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Antal år
Byggnader	120

Not 2	Fastighetskostnader	2016	2015
	El för belysning	5 620	–
	Vatten och avlopp	75 600	6 300
	Sophantering	30 483	–
	Digital TV	58 464	4 872
	Fastighetsförsäkringspremier	68 834	2 236
	Fastighetskötsel- och förvaltning	25 722	2 109
	Ekonomisk förvaltning	31 875	1 875
	Övriga fastighetskostnader	26 947	–
		<b>323 545</b>	<b>17 392</b>

Not 3	Övriga rörelsekostnader	2016	2015
	Bankkostnader	1 110	–
	Övriga externa kostnader	16 724	–
		<b>17 834</b>	–

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	92 471 525	92 471 525
	Utgående anskaffningsvärden	92 471 525	92 471 525
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-513 534	–
	Utgående avskrivningar	-513 534	–
	<b>Redovisat värde</b>	<b>91 957 991</b>	<b>92 471 525</b>

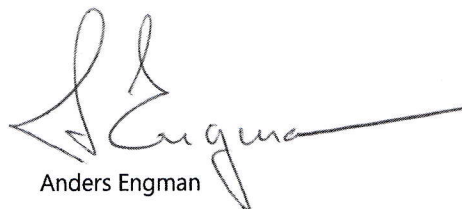
Not 5	Skulder som avser flera poster	2016-12-31	2015-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	19 876 525	19 976 525
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000

Not 6	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	20 076 525 20 076 525	20 076 525 20 076 525
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 076 525</b>	<b>20 076 525</b>

UNDERSKRIFTER

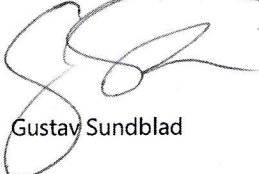
Täby 2017-05-02

  
Marcus Carlén

  
Anders Engman

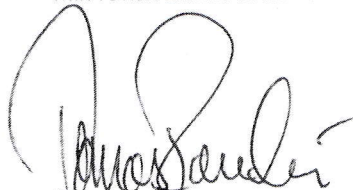
  
Fredrik Grenströmer

  
Thérèse Nordström

  
Gustav Sundblad

  
Ferencz Suta

Min revisionsberättelse har lämnats Täby 2017-05-04

  
Tomas Randér  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Ullnapark**  
Org.nr 769627-2637

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ullnapark för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag revisorn har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några 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. De 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*

Mitt 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 revisions sed 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.

### **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 Bostadsrättsföreningen Ullnarpark för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 vinst eller förlust. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

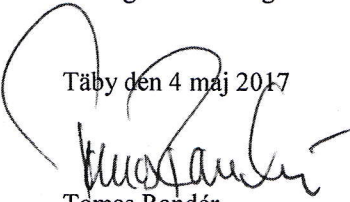
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 4 maj 2017

  
Tomas Randér  
Auktoriserad revisor, FAR