

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Ullna Strand

769628-2750

Räkenskapsåret

2015-07-01 - 2016-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Ullna Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2015-10-08 och upprättad ekonomisk plan för föreningens verksamhet finns registrerad hos Bolagsverket 2015-06-03.

Upplåtelse får även omfatta mark. Föreningen äger marken för fastigheten Radien 1.

Upplåtelse får ske till fysisk och juridisk person.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229)

Bostadsrättsförening bildades år 2014 och på föreningens fastighet finns 27 stycken radhus byggda år 2015 i området Ullna Strand invid Ullnasjön, Täby kommun. Varje radhus är ca 110 kvm och till varje radhus tillhör en carport.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Täby Radien 1 i Täby kommun den 1 december 2014. Föreningen erhöll lagfart för fastigheten 19 februari 2015.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret. Det finns en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Emvix Förvaltning & Byggservice AB för fastighetsskötsel och avtalet omfattar även fastighetsjour.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal med Norrorts Boserice AB, i Täby.

Avtal finns för snöröjning och sandning med Rosén markservice AB.

Felanmälan görs till styrelsen.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Under 2015/2016 har årsavgifterna varit oförändrade. Ingen avgiftshöjning för 2016/2017 är planerad. Föreningen har en något lägre månadsavgift än genomsnittet i Täby kommun.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Avsättning för fastighetsunderhåll skall, enligt föreningens stadgar, göras årligen med minst 0,1 % av gällande taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inflyttning skedde hösten 2015 för samtliga radhus. Till samtliga radhus har det planterats fruktträd och häck samt gräsmatta har anlagts. Sittande styrelse har under sommaren 2016 arbetat främst med att se över gällande avtal och ekonomin. Ingen avgiftshöjning för 2016/2017 är planerad.

2

På extrastämman den 16 juni, 2016 beslöts det att utse tre arbetsgrupper. Under hösten har styrelsen fortsatt arbetet med de tre grupperna, de är enligt följande:

1. Yttre och inre besiktning
2. Värdehöjande åtgärder
3. Trivsel och plantering

Tanken med arbetsgrupperna är att tillgodose medlemmarnas intresse att skapa ett attraktivt och trivsamt boende.

Medlemsinformation

Det har skett två stycken försäljningar och en överlåtelse makar emellan.
På extra föreningsstämman den 16 juni valdes en ny styrelse och valberedning.

Styrelsen

Avgående styrelse vid extra föreningsstämma den 16 juni 2016 där ny styrelse valdes
Björn Isaksson, ledamot from 2014-06-12 tom 2016-06-16
Hamid Ghahremani, ledamot from 2014-06-12 tom 2016-06-16
Daniel Brändström, ledamot from 2015-12-08 tom 2016-06-16

Avgående ledamot vid ordinarie föreningsstämma den 8 december 2015
Joakim Tutti, ledamot from 2015-08-25 tom 2015-12-08

Avgående ledamot under räkenskapsåret
Elmira Janson, ledamot from 2014-06-12 tom 2015-08-25

Styrelsen har, efter extra föreningsstämma 16 juni 2016 haft följande sammansättning:

Joanna Persson	Ledamot, Ordförande och Teknisk förvaltning
Karima Svedjefält	Ledamot, Ekonomiansvarig
Emma Handberg	Ledamot, Sekreterare
Annika Lenart	Suppleant
Daniel Brändström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.
För styrelsens medlemmar finns ansvarsförsäkring tecknad i Brandkontoret.

Revisor
Matz Ekman Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Valberedning
Hilda Hansdotter Sammankallande
Natalie Jacquet

Stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 8 oktober 2015.

2

Flerårsöversikt

Då föreningens byggnader uppfördes under räkenskapsåret 2015/2016 finns det inga intäkter eller kostnader under räkenskapsåret 2014/2015.

I jämförelse med föregående år ska man ha i beräkning att inflyttning skedde under hösten 2015 när man ser till detta räkenskapsårs intäkter och kostnader.

	2016-06-30	2015-06-30
Nettoomsättning	985 778	-
Resultat efter finansiella poster	-112 693	-
Årsavgift per kvm	526	-
Soliditet, %	77	-

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel årets resultat	-112 693
Totalt	-112 693

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	37 867
I ny räkning överföres	-150 560
Totalt	-112 693

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning med noter.

2

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Intäkter			
Nettoomsättning		985 778	-
Övriga intäkter	1	26 549	-
Summa intäkter		1 012 327	-
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-113 395	-
Övriga externa kostnader	3	-125 773	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-564 752	-
Summa rörelsens kostnader		-803 920	-
Rörelseresultat		208 407	-
Finansiella poster			
Räntekostnader		-321 100	-
Summa resultat från finansiella poster		-321 100	-
Resultat före skatt		-112 693	-
ÅRETS RESULTAT		-112 693	-

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	4	131 455 249	-
Summa materiella anläggningstillgångar		131 455 249	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	-	114 044 208
Summa anläggningstillgångar		131 455 249	114 044 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		-	552 437
Fordringar hos intresseföretag		-	11 853 447
Övriga fordringar		-	24 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	59 813	-
Summa kortfristiga fordringar		59 813	12 430 384
Kassa och bank			
Bank		654 607	26 289
Summa kassa och bank		654 607	26 289
Summa omsättningstillgångar		714 420	12 456 673
SUMMA TILLGÅNGAR		132 169 669	126 500 881

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 020 000	-
Summa bundet eget kapital		102 020 000	-
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-112 693	-
Summa fritt eget kapital		-112 693	-
Summa eget kapital		101 907 307	-
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		-	69 630 942
Skulder till kreditinstitut	8	30 000 000	17 900 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	87 530 942
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 812	-
Skulder till intresseföretag		-	37 417 940
Skatteskulder		40 800	102 000
Övriga skulder		-	1 450 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	216 750	-1
Summa kortfristiga skulder		262 362	38 969 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 169 669	126 500 881
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		42 900 000	87 234 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 2

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker enligt en linjär avskrivningsplan och har påbörjats efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Noter

Not 1 Övriga intäkter

	2016	2015
Vatten	25 385	-
Övriga rörelseintäkter	1 164	-
	<u>26 549</u>	<u>-</u>

Not 2 Driftskostnader

Reparation och underhåll	14 157	-
Fastighetsskötsel	13 291	-
Snöröjning / sandning	25 025	-
Kabel TV och bredband	47 467	-
El	4 972	-
Vatten	44 908	-
Fastighetsförsäkring	24 775	-
Fastighetsskatt	-61 200	-
	<u>113 395</u>	<u>-</u>

2

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-06-30	2015-06-30
Administrationskostnader	8 754	-
Revision	25 000	-
Revision 2015	36 875	-
Revision 2014	17 010	-
Ekonomisk förvaltning	24 973	-
Bankkostnader	7 368	-
Medlemsavgifter	5 793	-
	<u>125 773</u>	<u>-</u>

Not 4 Byggnader och Mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Omklassificering byggnad	101 655 400	-
	<u>101 655 400</u>	<u>-</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

Årets avskrivningar enligt plan	-564 752	-
	<u>-564 752</u>	<u>-</u>

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>101 090 648</u>	<u>-</u>
--	--------------------	----------

Utgående planenligt restvärde byggnad

Anskaffningskostnad mark	30 364 601	-
	<u>30 364 601</u>	<u>-</u>

Utgående planenligt restvärde mark

Taxeringsvärde byggnader	44 000 000	-
Taxeringsvärde mark	12 800 000	-
	<u>56 800 000</u>	<u>-</u>

Not 5 Pågående nyanläggningar

Ingående nedlagda kostnader	114 044 208	-
Inköp av fastighet		11 480 533
Under året nedlagda kostnader		52 353 761
Värdeöverföring från dotterbolag		50 209 914
Omklassificering till byggnad	-114 044 208	-
Summa nedlagda kostnader	<u>-</u>	<u>114 044 208</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	8 258	-
Vidarefakturerering snöröjning Brf Skogsvåningarna	25 650	-
Vatten retroaktivt	25 385	-
Övriga interimfordringar	520	-
	<u>59 813</u>	<u>-</u>

7

Not 7 Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Insatser	102 020 000				
Årets resultat					-112 693
Belopp vid årets utgång	102 020 000	-	-	-	-112 693

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta	Löptid	2016-06-30 Belopp	2015-06-30 Belopp
SBAB	1,69 %	2020-09-18	30 000 000	-
			30 000 000	-

Lånen är amorteringsfria fram till 2020-09-18.
Lånenvillkoren skall omförhandlas 2020-09-18.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ei	262	-
Revisionsarvode	25 000	-
Upplupna övriga kostnader	54 310	-
Förinbetalda avgifter och hyror	137 178	-
	216 750	-

Täby den 11 november, 2016



Joanna Persson
Ordförande




Karima Svedjefält
Ledamot



Emma Handberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 november 2016



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Ullna Strand,
org.nr 769628-2750

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Ullna Strand för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30.

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 30 juni 2016 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Ullna Strand för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30.

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.

Kiöta den 16 november 2016



Matz Ekman
Auktoriserad revisor