

Årsredovisning
för
Brf Parken nr 2

702001-6460

Räkenskapsåret

2017

LB

Styrelsen för Brf Parken nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades år 2002. Föreningens tre fastigheter byggdes 1923 och har beteckningarna Rytaren 10-11-12. De är belägna på Breitenfeldsgatan 3,5 och 7. Antalet bostadsrättslägenheter är 36 stycken plus en hyresrätt, totalytan är 1936 kvm. Det finns ett klubbrum som även används för övernattning av gäster till medlemmarna. Föreningen har dessutom en tvättstuga och soprum samt förråd för bland annat trädgårdsmöbler. Källare eller vindsförråd finns till varje lägenhet.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt planerade projekt 2018

Föreningen har uppfört 17 balkonger mot gård som bekostats av lägenhetsinnehavare, projektet planeras att avslutas våren 2018

Pågående projekt 2018:

- Avsluta OVK
- Se över elskåp och elstammar för modernisering

Medlemsinformation

Nya och avgående medlemmar 2017/2018

Utträden ur föreningen 2017/2018

Anna-Lena Nordin
Marie Baumgarts
Emil Sirland
Louise Nachemsson

Nya medlemmar under 2017/2018

Charlotta Olsson
Pia & Miles Markwall Toyne
Carl-Fredrik & Victoria Gedda
Ella & Yehoshua Shoshan

A
CB

Föreningsstämma mm

Föreningsstämma hölls den 22 maj 2017

Styrelsen har haft 7 ordinarie styrelsemöten samt löpande telefonmöten och mailkorrespondens.

Nuvarande styrelse:

Anders Berg	- Ledamot Ordförande
Carl Älfvåg	- Ledamot
Charlotte Breitholtz	- Ledamot
Bianca Tofer	-Suppleant
Pamina Falck	-Suppleant
Martin Söderstam	Intern revisor
Samuel Bjälkemo	-Extern Revisor - Mazars Set Revisionsbyrå

Valberedning - Charlotte Broms och Pamina Falck

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	987	836	997	972
Resultat efter finansiella poster	-364	-292	108	131
Soliditet (%)	74	87	89	86

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Inbetalda insatser	1 268 683	10 000	336 199	1 547 347	-292 416	2 869 813
Disposition av föregående års resultat:				-292 416	292 416	0
Reparationsfond			51 300	-51 300		0
Nyttjande av reparationsfond			-147 468			-147 468
Årets resultat					-363 981	-363 981
Belopp vid årets utgång	1 268 683	10 000	240 031	1 203 631	-363 981	2 358 364

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 203 631
årets förlust	-363 981
	839 650
disponeras så att	
Avsättning yttre fond	51 200
i ny räkning överföres	788 450
	839 650

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



Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		987 418	836 035
Summa rörelseintäkter		987 418	836 035
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	1	-1 127 058	-915 868
Övriga externa kostnader		-115 049	-106 973
Styrelsearvoden	2	-40 894	-46 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-66 740	-59 006
Summa rörelsekostnader		-1 349 741	-1 128 156
Rörelseresultat		-362 323	-292 121
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 661	-445
Summa finansiella poster		-1 658	-295
Resultat efter finansiella poster		-363 981	-292 416
Resultat före skatt		-363 981	-292 416
Årets resultat		-363 981	-292 416

CB

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	I		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1 064 035	1 084 802
Inventarier, verktyg och installationer	4	294 947	311 721
Summa materiella anläggningstillgångar		1 358 982	1 396 523
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	641 207	641 207
Summa finansiella anläggningstillgångar		641 207	641 207
Summa anläggningstillgångar		2 000 189	2 037 730
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses och bostadsavgifts fordringar		85 806	49 443
Övriga fordringar		12 538	315 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 329	35 064
Summa kortfristiga fordringar		136 673	400 238
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 032 184	870 365
Summa kassa och bank		1 032 184	870 365
Summa omsättningstillgångar		1 168 857	1 270 603
SUMMA TILLGÅNGAR		3 169 046	3 308 333

A CB

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	I		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		232 883	232 883
Upplåtelseavgift		1 035 800	1 035 800
Reservfond		10 000	10 000
Avsättning yttre fond		240 031	336 199
Summa bundet eget kapital		1 518 714	1 614 882
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 203 631	1 547 348
Årets resultat		-363 981	-292 416
Summa fritt eget kapital		839 650	1 254 932
Summa eget kapital		2 358 364	2 869 814
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		387 614	48 541
Skatteskulder		0	46 916
Övriga skulder		0	19 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		423 068	323 651
Summa kortfristiga skulder		810 682	438 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 169 046	3 308 333

A CB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpad avskrivningsprocent :

Byggnader	2%
Inventarier, verktyg och instillationer	10-30%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	580 500	580 500
	580 500	580 500

 CB

Not 1 Fastighetskostnader

	2017	2016
Städning + sophämtning	90 096	93 855
Hyra container	0	12 254
Reparation/material dito gemensamma utrymmen	71 068	2 874
Rep av bostäder, material	10 000	69 547
El	26 895	26 346
Vatten	69 361	76 901
Planteringar/ röjning träd mm	5 848	32 044
Fjärrvärme	326 166	334 659
Kabeltv	36 889	36 096
Fastighetsskötsel	54 485	49 330
Försäkringsprem fastighet	25 843	25 604
Fastighetsskatt	48 655	46 916
OKV besiktning	0	23 750
vattenskada på lägenheter	27 143	0
Vindsvåningskostnader		84 092
Reparation och underhåll fastighet	334 609	
Övriga fastighetskostnader	0	1 600
	1 127 058	915 868

Not 2 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2017	2016
Medeltalet anställda		
Män	3	3
	3	3

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvoden	30 879	32 762
Sociala kostnader	10 015	13 547
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	40 894	46 309

Handwritten signature and initials

Not 3 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 763 876	1 763 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 763 876	1 763 876
Ingående avskrivningar	-679 074	-658 307
Årets avskrivningar	-20 767	-20 767
Utgående ackumulerade avskrivningar	-699 841	-679 074
Utgående redovisat värde	1 064 035	1 084 802
Taxeringsvärden byggnader	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärden mark	34 200 000	34 200 000
	51 200 000	51 200 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

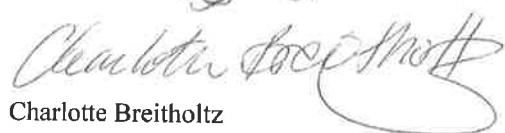
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	840 853	804 990
Inköp	29 199	35 863
Försäljningar/utrangeringar	-323 327	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	546 725	840 853
Ingående avskrivningar	-529 132	-490 893
Försäljningar/utrangeringar	323 327	
Årets avskrivningar	-45 973	-38 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 778	-529 132
Utgående redovisat värde	294 947	311 721

LCB

Not 5 Finansiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	641 207	641 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	641 207	641 207
Utgående redovisat värde	641 207	641 207
Marknadsvärde per 180413 755 150,60		

Stockholm 2018-05-21


Charlotte Breitholtz


Carl Älfvåg


Anders Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-22.


Martin Söderstam
Revisor


Samuel Bjälkemo
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parken nr 2
Org. nr 702001-6460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parken nr 2 för år 2017.

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 2017 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.

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

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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

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 Parken nr 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Parken nr 2 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 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.

Revisorans 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stockholm, 2018-05-22

Samuel Bjälkemo
Auktoriserad revisor