

Årsredovisning för
Brf Parkslingan

769623-1823

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	4
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	4
Noter	5-6
Underskrifter	7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Parkslingan, 769623-1823 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer från 2015-11-03

Ulrika Simonsson	Styrelseordförande
Amric Johal	Vice ordförande
Erik Öberg	Sekreterare
Ingrid Wíberg	Kassör
Patric Briby	Vice kassör
Tommy von Brömsen	Styrelseledamot
Seppo Jokisalo	Styrelseledamot

Styrelsesuppleanter har varit Anna Birger, Maria Isacson och Anna Odengard.

Vid stämman avgick boendestyrelsen, Richard Nyberg, Bo Wolwan och Andreas Sundberg.

Extra stämma

Extra stämma angående överlämning från Byggstyrelse till ordinarie styrelse hölls 2015-11-03 vari röstberättigade medlemmar var representerade.

Valberedningen till extrastämman var Anna Birger, Maria Isacson, Anna Odengard, Anita Stridsberg och Ingrid Wíberg

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 4 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisorer

Johannes Aasa, BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Johan Frölich, samt Marlen Norling.

Firmateckning

Föreningen firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen är innehavare av fastigheten Bastuhagen 2 och Tumsaxen 1 i Stockholms kommun. Byggnaderna har färdigställts under 2015. Fastigheternas adress är Bastuhagsvägen 49-55, 57, 59 och 61 i Enskede.

Bostadsarean uppgår till 6 990 kvm och markarealen till 6 203 kvm. Övrig area uppgår till drygt 4 200 kvm (garage, trapphus, förråd, teknikutrymmen, cyklar, barnvagnar, rullstolar)

Lägenhetsfördelning

1 rok	14 st
2 rok	32 st
3 rok	28 st
4 rok	32 st
5 rok	4 st
	110 st

Bostadsyta: 6 990 kvm A-temp yta: 8 453 kvm Markareal: 6 203 kvm

Vid utgången av året var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Dessutom tillkommer

Ett underliggande garage med 63 garageplatser som hyrs ut av Parkslingan Parkering AB.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.

Efter att antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Avsättning yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt ekonomisk plan. När underhållsplan finns skall avsättning ske enligt denna.

Förvaltning

Brf Ekonomen i Stockholm AB anlitas för ekonomisk förvaltning.

Veidekke Nära anlitas för fastighetsskötsel, fastighetsjour.

Det finns avtal för olika underhållsuppdrag, kabel-tv, sopsortering, städning, hiss, ventilation/värme etc.

Nyckeltal*	2015-12-31
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	702,0
Fastighetslån, kr/kvm	13 388
Avsättning till yttre underhållsfond kr/kvm	72
Genomsnittlig skuldränta	1,08 %
Nettoomsättning	3 061 233
Resultat efter finansiella poster	-1 924 747
Soliditet	72,1 %

Kommentar till nyckeltalstabellen ovan: * Vissa nyckeltalen blir missvisande eftersom Veidekke Bostad svarat för föreningens samtliga drift- och kapitalkostnader och tillgodogjort sig föreningens samtliga intäkter tom avräkningstidpunkten 2015-06-30. Detta innebär att föreningens ekonomiska verksamhet övertogs vid halvårsskiftet 2015.

Räntekostnaderna förväntas vara, om inget oförutsett inträffar på räntemarknaden, betydligt lägre än den bedömda kostnaden i ekonomisk plan, vilket torde innebära en god ekonomisk start för föreningen. I övrigt följer ekonomin de bedömningar som gjorts i den ekonomiska planen.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
ansamlad förlust	-45 029
årets resultat	-1 924 747
Totalt	-1 969 776
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	500 000
balanseras i ny räkning	-2 469 776
Summa	-1 969 776

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Nettoomsättning	1	3 061 233	-
Övriga rörelseintäkter	2	285 029	-
		<u>3 346 262</u>	-
Rörelsens kostnader	4		
Driftkostnader	3	-937 483	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-3 799 077	-
Rörelseresultat		<u>-1 390 298</u>	-
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 449	-
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 924 747</u>	-
Resultat före skatt		<u>-1 924 747</u>	-
Årets resultat		<u>-1 924 747</u>	-

Resultaträkningen för 2015 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 juli t.o.m. den 31 december 2015.

Resultaträkningen 2015 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende avskrivning samt avsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 januari - 30 juni 2015, med 240 000 kronor och täckning av tidigare underskott med 45 029 kronor.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	338 968 995	74 913 072
Pågående nyanläggningar	7	-	246 093 077
		338 968 995	321 006 149
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	8	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		339 018 995	321 056 149
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		547 623	216 401
Övriga fordringar		275 819	500 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	205 913	-
		1 029 355	716 401
Kassa och bank		2 660 102	8 222 206
Summa omsättningstillgångar		3 689 457	8 938 607
SUMMA TILLGÅNGAR		342 708 452	329 994 756

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		249 005 500	74 013 750
		249 005 500	74 013 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-45 029	-45 029
Årets resultat		-1 924 747	-
		-1 969 776	-45 029
Summa eget kapital		247 035 724	73 968 721
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	11	-	248 018 175
Övriga skulder till kreditinstitut	12	93 230 500	-
		93 230 500	248 018 175
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	355 000	-
Förskott från kunder		28 799	-
Leverantörsskulder		985 879	5 018 227
Skatteskulder		477 116	260 316
Övriga skulder	13	26 671	2 280 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	568 763	448 681
		2 442 228	8 007 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		342 708 452	329 994 756

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	93 990 000	93 990 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och BFNAR 2009:1 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3's kapital 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat det mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2014 enligt K3's principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed eventuellt brister i jämförelsen mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,49 % per år.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade under 2013 samtliga andelar i Gallinula Väst Ekonomisk förening (769617-9196) och Mölnor Ost Ekonomisk förening (769617-0740) som var ägare till fastigheterna Tumsaxen 1 och Bastuhagen 2 i Stockholms kommun för 25 420 000 kronor. Gallinula Väst Ekonomisk förening och Mölnor Ost Ekonomisk förening överlät därefter samtliga sina rättigheter och skyldigheter, inklusive fastigheterna, för bokfört värde till bostadsrättsföreningen. Förvärvet redovisas enligt RedU9, alternativ 2.

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 25 400 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överläter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Fastighetsskatt/-avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2015. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2014/2015 till 2030/2031.

Entreprenören står kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret, 2015.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.



Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Avgifter	2 455 532	-
Hyror, garage och parkeringar	240 139	-
Individuell debiterad förbrukning	363 109	-
Övriga intäkter	2 453	-
Nettoomsättning	3 061 233	-

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ersättning från entreprenören	285 029	-
Summa	285 029	-

Not 3 Råvaror och förnödenheter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	69 387	-
Skötsel av utemiljön	64 191	-
Städning	24 823	-
Övrig fastighetsskötsel	24 038	-
Reparationer	70 464	-
Fastighetsel	198 907	-
Fjärrvärme	247 019	-
Vatten	84 534	-
Avfallshantering	59 517	-
Fastighetsförsäkring	37 652	-
Förvaltningskostnader	40 853	-
Övriga kostnader	16 098	-
Driftkostnader	937 483	-

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte utbetalt lön eller andra ersättningar under året.

Inget styrelsearvode har belastat årets resultat.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader	3 799 077	-
Summa	3 799 077	-

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	74 913 072	74 913 072
-Nyanskaffningar	21 761 923	-
-Omklassificering	246 093 077	-
	<u>342 768 072</u>	<u>74 913 072</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-3 799 077	-
	<u>-3 799 077</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	338 968 995	74 913 072
-varav mark	74 913 072	74 913 072
Taxeringsvärde, mark	38 200 000	33 879 000
Taxeringsvärde, byggnad	85 400 000	31 200 000
	<u>123 600 000</u>	<u>65 079 000</u>

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 25 400 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheterna till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	246 093 077	117 132 343
Investeringar	-	128 960 734
Omklassificeringar	-246 093 077	-
Redovisat värde vid årets slut	-	246 093 077

Not 8 Aktier i dotterbolag

	2015-12-31	2014-12-31
Belopp vid årets början	50 000	
Investering	-	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i dotterbolag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Parkslingan Parkering AB, 556988-7150 Stockholm	500	100	50 000
			50 000

Under året har dotterbolagen Gallinula Väst Ek. för. (769617-9196) och Mölnor Ost Ek. för. (769617-0740) likviderats.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Ekonomisk förvaltning	22 010	-
Fastighetsförsäkring	68 868	-
Administrationsintäkt från parkeringsbolaget	32 140	-
Individuella mätningar nov-dec 2015	82 895	-
	205 913	-

Not 10 Eget kapital

	Insats kapital	Yttre underhållsfond	Ansamlad förlust
Vid årets början	74 013 750	-	-45 029
Inbetalning av medlemsinsatser	174 991 750		
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-1 924 747
Vid årets slut	249 005 500	-	-1 969 776

Not 11 Byggnadskreditiv

	2015-12-31	2014-12-31
Nordea (Limit 249,0 Mkr)	-	248 018 175
	-	248 018 175

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Nordea, ränta 0,461 %, ffd 2016-06-27	31 072 500	-
Nordea, ränta 0,850 %, ffd 2017-06-21	31 250 000	-
Nordea, ränta 1,950 %, ffd 2020-06-17	31 263 000	-
	93 585 500	-
varav kortfristigt	-355 000	-
Redovisat värde vid årets slut	93 230 500	-

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Skuld till entreprenören	-	2 279 523
Övrig skuld	26 671	1 113
	26 671	2 280 636

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	411 085	292 934
Elhandel	39 310	-
Revision	17 000	-
Fastighetsskötsel	11 152	-
Fjärrvärme	63 284	-
Snö-/halkbekämpning	3 750	-
Renhållning	18 266	-
Porto	1 456	-
Trädgårdsskötsel	3 460	-
Upplupen kostnad till entreprenören	-	155 747
	568 763	448 681

Underskrifter

Stockholm 2016- ^{22/5}



Ulrika Simonsson
Styrelseordförande



Amrik Johal

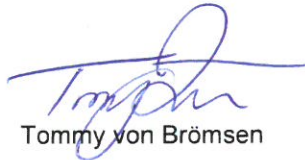


Ingrid Wiberg

Erik Öberg



Patric Briby

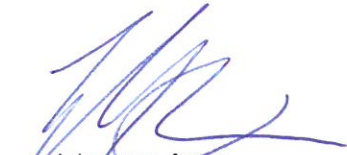


Tommy von Brömsen



Seppo Jokisalo

Min revisionsberättelse har lämnats 2016- ⁰⁵⁻²³.



Johannes Aasa
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parkslingan, org.nr: 769623-1823.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkslingan för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Parkslingan för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 av 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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

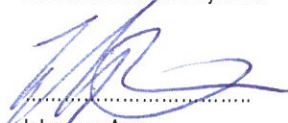
Uttalanden

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

Övriga upplysningar

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknas underskrift av styrelseledamot Erik Öberg.

Stockholm den 23 maj 2016



Johannes Aasa

BoRevision i Sverige AB

