

Årsredovisning för
Brf Parkslingen
769623-1823

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parkslingan (769623-1823) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parkslingan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 Januari 2016 till och med 31 December 2016

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ulrika Simonsson Ordförande	Anna Birger Suppleant
Erik Öberg jan- maj Sekreterare	Marie Svan - Suppleant
Anna Odengardh juni - dec Sekreterare	Anna Odengardh Suppleant jan-maj
Ingrid Wiberg – Kassör	
Patric Briby - Ledamot	
Seppo Jokisalo - Ledamot	
Dan Sandqvist jun-dec Ledamot	
Tommy von Brömsen – Ledamot jan-mar	

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Utöver detta har de olika arbetsgrupperna som styrelsen varit indelad i, haft mindre möten.

Ordinarie revisorer

Johannes Aasa, Borevision.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sofie Karlsson samt Monica Fontanini

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

- Från och med det räkenskapsår som påbörjades under 2015 har ny normgivning trätt i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Föreningen har valt att från 1 januari 2015 tillämpa K3-regelverket och antagit en ny linjär 100-årig avskrivningsplan.
- Föreningen är innehavare av fastigheten Bastuhagen 2, Trumsaxen 1 i Stockholms kommun. Byggnaderna har färdigställts under 2015. Fastighetens adress är Bastuhagsvägen 55 i Enskede.
- Bostadsrättsföreningen Parkslingan byggdes år 2013-2015. Marken innehas med äganderätt.
- Föreningen äger även företaget Parkslingan Parkering AB där man driver parkeringsbolag för garage- och parkeringsplatser med totalt 63 bilplatser och 4 mc-platser. Dessutom finns 7 utomhusplatser. Samtliga platser hyrs ut till de boende genom bolaget Parkslingan Parkering AB.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa, avtalet förlängdes under året. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.
- Bostadsarean uppgår till 6990 kvm och markarealen till 6203 kvm. Övrig area uppgår till drygt 4200 kvm och innefattar garage, trapphus, förråd, teknikutrymmen, samt utrymmen för cyklar och barnvagnar.
- Vid utgången av året var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.
- Lägenhetsfördelning; 110 st;

1 rok	14 stycken
2 rok	32 stycken
3 rok	28 stycken
4 rok	32 stycken
5 rok	4 stycken

Årsavgifter

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus

upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

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 ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

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.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med ekonomisk plan. När underhållsplan finns skall avsättning ske enligt denna. Under 2016 avsattes 500 000 för kommande underhållsarbeten.

Årsstämma samt Extrastämma

- Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-06-08. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar, varav en (1) genom ombud.
- Extra föreningsstämma ägde rum 2016-06-16, på stämman behandlades frågan om beslut om bygglov för inglasning av balkonger. Antal röstberättigade medlemmar blev 32, där 6 medlemmar företrädde genom ombud. Frågan om bygglovet av balkonger vann bifall.

Förvaltning

- Brf Ekonomen i Stockholm AB anlätades för ekonomisk förvaltning från mellan 2016-01-01 till 2016-09-30, Fastighetsägarna tog över från och med 2016-10-01.
- Veidekke Nära har anlätats för fastighetsskötsel och Securitas Jourmontör för fastighetsjour.
- Det finns separata avtal för olika underhållsuppdrag såsom kabel-tv, sopsortering, städning, hiss, ventilation/värme samt trädgårdsskötsel och snöröjning.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2016	Inredning av cykelrummen
2016	Förbättring av utomhusmiljön, inköp av möbler

Inga ändringar av avgifterna har skett under året.

Under 2017 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har haft god ekonomi och därför genomfördes en extra amortering av föreningens lån på 1,5 miljoner kronor.
- 500 000 kr har avsatts för kommande underhåll.
- Bygglov för inglasning av plan 2 och 3 godkändes och intresserade medlemmar har fått glasat in sin balkong på egen bekostnad. Leverantör är Balkongrutan.
- Ett större arbete med förbättring av utomhusmiljön har påbörjats, första delarna har varit att förbättra säkerheten kring en av lekplatserna samt köpa in utomhusmöbler för innergården. Nästa steg blir en större översyn av buskar och planteringsytor.

- Cykelrummen har inretts med ställ och takkrokar för att kunna användas mer effektivt. Några av barnvagnsrummen har fått en extra hylla för att utöka antalet förvaringsplatser
- Ett antal förråd som stått tomma hyrs nu ut till boende, en av förråden fungerar som takboxförvaring.
- I garagen har fyra stycken MC-platser skapats, och hyrts ut, på outnyttjad yta.
- Upphandling av nytt städbolag, ekonomisk förvaltare, försäkringsbolag samt jourservice.
- Anslutit till Fastighetsägarnas medlemsorganisation
- Styrelsen har hållit medlemmar underrättade via utskick av Nyhetsbrev

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 717	3 061
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 215	-1 925
Soliditet (%)	73%	72%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre under- håll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets in- gång	249 005 500	-	-	-45 029	-1 924 747	247 035 724
Resultatdisposition enligt föreningsstäm- man:						
Reservering till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000		
lanspråktagande av fond för yttre under- håll			0			
Balanseras i ny räk- ning				-1 924 747	1 924 747	
Årets resultat					-1 215 197	-1 215 197
Belopp vid årets ut- gång	249 005 500	-	500 000	-2 469 776	-1 215 197	245 820 527

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 469 776
Årets resultat	<u>-1 215 197</u>
	-3 684 973

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond enligt stadgarna	500 000
Balanseras i ny räkning	<u>-4 184 973</u>
	-3 684 973

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 716 915	3 060 933
Övriga rörelseintäkter	3	2 100	285 329
		<u>5 719 015</u>	<u>3 346 262</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 036 115	-935 383
Övriga externa kostnader	5	-49 925	-2 206
Personalkostnader och arvoden	6	-30 285	107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 822 729	-3 799 077
Rörelseresultat		<u>-220 038</u>	<u>-1 390 298</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 256	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-996 415	-534 449
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 215 197</u>	<u>-1 924 747</u>
Resultat före skatt		<u>-1 215 197</u>	<u>-1 924 747</u>
Årets resultat		<u>-1 215 197</u>	<u>-1 924 747</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	335 169 918	338 968 995
Inventarier, maskiner och installationer	8	94 606	-
		<u>335 264 524</u>	<u>338 968 995</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	9	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>335 314 524</u>	<u>339 018 995</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	547 623
Fordringar hos dotterbolag		250 000	-
Övriga fordringar		241 932	275 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 217	205 913
		<u>573 149</u>	<u>1 029 355</u>
Kassa och bank	10	2 390 372	2 660 102
Summa omsättningstillgångar		<u>2 963 521</u>	<u>3 689 457</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>338 278 045</u>	<u>342 708 452</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		249 005 500	249 005 500
Fond för yttre underhåll		500 000	-
		<u>249 505 500</u>	<u>249 005 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 469 776	-45 029
Årets resultat		-1 215 197	-1 924 747
		<u>-3 684 973</u>	<u>-1 969 776</u>
Summa eget kapital		<u>245 820 527</u>	<u>247 035 724</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	91 375 500	93 230 500
		<u>91 375 500</u>	<u>93 230 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	355 000	355 000
Förskott från kunder		11 376	28 799
Leverantörsskulder		219 360	985 879
Skatteskulder		250 210	477 116
Övriga skulder	12	88 975	26 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 097	568 763
		<u>1 082 018</u>	<u>2 442 228</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>338 278 045</u>	<u>342 708 452</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteutgifter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Byggnader	1%	1%
Inventarier och installationer	20%	

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 120 år
- Stammar, värme 50 år
- EI 40 år
- Fönster 50 år
- Yttertak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad 50 år
- Inre UH 120 år
- Styr o övervak 15 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	4 907 094	2 455 532
Hyror	516 516	242 288
Individuell debiterad förbrukning	272 910	363 109
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 382	-
Övriga hyresintäkter	13	4
Summa	5 716 915	3 060 933

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ersättning från entreprenören	-	285 029
Övrigt	2 100	300
Summa	2 100	285 329

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Drift		
Fastighetskötsel	154 642	81 918
Städning	57 115	24 823
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 881	11 507
Trädgårdsskötsel	126 301	57 960
Snöröjning	18 077	6 231
Reparationer	56 195	26 064
El	405 274	198 907
Uppvärmning	543 771	247 019
Vatten	183 704	84 534
Sophämtning	132 075	41 251
Försäkringspremie	84 869	37 652
Självrisk	-	44 400
Tomträttsavgäld	-18 266	18 266
Fastighetsskatt lokaler	33 410	-
Övriga fastighetskostnader	69 705	13 102
Kabel-tv/Bredband/IT	380	-
Förvaltningsarvode ekonomi	118 972	22 010
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 499	17 280
Panter och överlåtelse	17 417	-
Övriga externa tjänster	18 900	2 459
	2 017 921	935 383
Underhåll		
Ventilation	3 010	-
El	4 765	-
Byggnad	4 099	-
Parkeringsplatser	6 320	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 036 115	935 383

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Porto / Telefon	3 608	1 456
Lokalhyra	6 450	-
Konsultarvode	18 504	-
Revisionarvode	21 363	750
Summa	49 925	2 206

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	20 498	107
Sociala kostnader	9 787	-
	30 285	107

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	267 855 000	-
-Nyanskaffningar	-	21 761 923
-Omklassificeringar	-	246 093 077
-Mark	74 913 072	74 913 072
	342 768 072	342 768 072
-Vid årets början	-3 799 077	-
-Årets avskrivning enligt plan	-3 799 077	-3 799 077
	-7 598 154	-3 799 077
Redovisat värde vid årets slut	335 169 918	338 968 995
Taxeringsvärde		
Byggnader	114 341 000	38 200 000
Mark	41 600 000	85 400 000
	155 941 000	123 600 000
Bostäder	152 600 000	123 600 000
Lokaler	3 341 000	-
	155 941 000	123 600 000

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 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Nyanskaffningar	118 258	-
	118 258	-
Ackumulerade avskrivningar		
-Årets avskrivning	-23 652	-
	-23 652	-
Redovisat värde vid årets slut	94 606	-

Not 9 Aktier i dotterbolag

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

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

Not 10 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Bank	902 118	2 660 102
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 488 254	-
	2 390 372	2 660 102

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering/ slutbetalning	Ränta	2016-12-31	Amortering/ upplåning	2015-12-31
Nordea Hypotek	2017-06-21	0,85%	31 250 000		31 250 000
Nordea Hypotek	2020-06-17	1,95%	31 263 000		31 263 000
Nordea Hypotek		0,34%	29 217 500		31 072 500
			91 730 500		93 585 500
Kortfristig del			-355 000		-355 000
			91 375 500		93 230 500

Not 12 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Moms	88 975	26 671
	88 975	26 671

Övriga noter

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	93 990 000	93 990 000
	<u>93 990 000</u>	<u>93 990 000</u>
Summa ställda säkerheter	93 990 000	93 990 000

Eventalförpliktelser

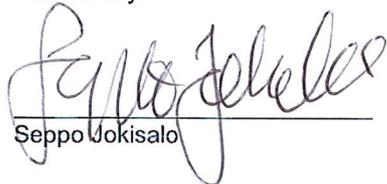
Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm 10 / 5 2017



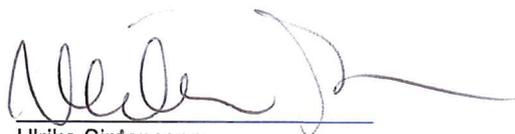
Patric Briby



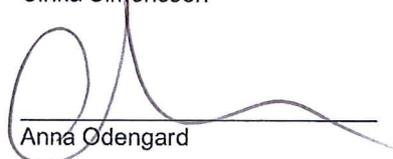
Seppo Jokisalo



Dan Sandquist



Ulrika Simonsson



Anna Odengard

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Johannes Aasa
BoRevision i Sverige AB