

Årsredovisning för
Brf Rinkeby Park Nr 1

769600-4378

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11
Likviditetsanalys	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rinkeby Park Nr 1, 769600-4378 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade 2001-08-28 tomträtten till fastigheten Handkvarnen 2 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av tre radhuslängor i två plan med inredningsbar vind och omfattar totalt 21 radhus som är exakt lika stora, 140 kvm i boyta. Den totala boytan är ca 2 940 kvm.

Årets tomträttsavgäld uppgick till 118 100 kr totalt.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. För 2015 föreslår styrelsen att 25 kr/kvm avsätts.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 2002.

Under 2015 har föreningen investerat i ny utebelysning samt nya lyktstolpar. Takstegen har kompletterats med skyddsanordning. Kostnaden för takstegen skall kvittas mot den yttre reparationsfonden.

Renoveringar

Nya lyktstolpar	2015
Målning av träfasader och tak över entréer samt spolning av avloppsstammar.	2012
Målning av staket, spaljéer och förrådsbyggnader.	2011

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har utförts av styrelsen.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-09-23. Föreningen hade vid årets slut 31 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Inga överlåtelser har skett under året

Samfällighet

Föreningen är delaktig i en sopsugsanläggning tillsammans med angränsande fastigheter.

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser har styrelsen rätt att ta ut en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Birgitta André Åstrand	Ordförande
Lars Pettersson	Ledamot
Ann Svedeby	Ledamot
Monica Jansson	Ledamot
Ali Mahamoud	Ledamot
Suppleanter	
Birgitta Hald Svensson	Suppleant
Inger Adolfsson	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 8 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter
Tomas Jonasson, BOREV revisionsbyrå AB.

Valberedning
Süleiman Boyaci och Ahmed Zaghadane

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015. December månad var avgiftsfri.

Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år
Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2016. Budgeten visar på ett resultat på 211 600 kronor varav minst 73 500 kr enligt stadgarna ska avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda möten. Ordinarie årsstämma hölls den 7 maj 2015. För att öka sammanhållningen bland medlemmarna har trivselregler med praktiska tips om vad det innebär att vara medlem i en bostadsrättsförening delats ut till medlemmarna. Föreningen har en fortsatt god ekonomi, bl.a. beroende på det förmånliga ränteläget. December månad kunde därmed göras avgiftsfri.

Föreningens ekonomiska förvaltare har under året varit Visma Services AB.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att se över rutiner och genom tecknade avtal med underentreprenörer och försäkringsbolag och omläggning av lån minska kostnaderna för föreningen.

Föreningen har under året varit medlem i Fastighetsägare i Järva, som är en intresseförening för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i Akalla, Husby, Rinkeby, Tensta och Hjulsta. Syftet är att i samarbete utveckla ett långsiktigt trygghetsarbete och att höja området anseende och status i

omvärlden. Föreningen har under året bl.a. anslutit sig till det avtal för bortforsling av avfall som Fastighetsägare i Järva tecknat med entreprenören Ragns-Sells, vilket lett till ett bättre avtal, trots att kostnaderna kunnat minskas. Efter offertförfarande har föreningens utomhusbelysning bytts ut.

Energikostnaden har därigenom kunnat minskas, samtidigt som belysningen blivit bättre. I samband med armaturbytet togs även buskaget vid föreningens parkeringsplats bort, vilket gjort området mer lättstädat.

Det återkommande problemet med läckande takfönster har fortsatt under 2015. För att komma tillrätta med detta har takfönstren skruvats igen, efter förfrågan bland medlemmarna. De medlemmar som även i fortsättningen vill ha möjlighet att öppna takfönstret får själva stå för kostnaden vid eventuellt läckage.

Några medlemmar har hyrt ut rum i större omfattning. Som ett förtydligande av stadgarna har styrelsen under året därför antagit riktlinjer för uthyrning. Riktlinjerna började gälla den 11 juli 2015.

Rutinerna med begränsat öppethållande i miljöstugan har fortsatt under 2015. Medlemmarna har gemensamt utfört vår- och höststädning av gemensamma markytor. Föreningen har även hyrt container och släpkärra för att underlätta bortforsling av grovsopor.

Föreningen har under året fortsatt åtgärderna för att minska förekomsten av råttor i området. Arbetet har gjorts i samarbete med bl.a. Fastighetsägare i Järva. Föreningen fortsätter även ansträngningarna för att komma tillrätta med trafikproblemen i närområdet.

En välbesökt gårdsfest har hållits under året. Medlemmarna har fått regelbunden information genom medlemsblad.

För kommande år planerar styrelsen att inspektera skicket på takbeklädnaden och om så krävs genomföra nödvändiga reparationer. Likaså planeras tvätt av husens putsade fasader.

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	31	31
Summa	31	31

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Inga överlåtelser har skett under året.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 515	1 649	1 384	1 509
Resultat efter finansiella poster, tkr	63	134	233	249
Soliditet, %	60	60	59	57
Kassalikviditet, %	232	162	172	185
Underhållsfond, tkr	714	581	449	807
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 947,9	5 990,5	6 203,0	6 407,0
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	486	530	442	486
Genomsnittlig skuldränta, %	1,8	2,4	3,2	3,4
Taxeringsvärde, tkr	21 210	22 239	24 129	24 129

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	1 322 968
årets resultat	62 953
Totalt	<hr/> 1 385 921
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att av fond för yttre underhåll ianspråkats reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	 -18 750 73 500 <hr/> 1 331 171
Totalt	1 385 921

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 514 783	1 648 652
Övriga rörelseintäkter		-1	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 514 782</u>	<u>1 648 652</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-557 310	-543 164
Övriga externa kostnader		-61 103	-53 242
Personalkostnader	4	-42 815	-42 815
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-480 312	-476 362
Summa rörelsekostnad		<u>-1 141 540</u>	<u>-1 115 583</u>
Rörelseresultat		<u>373 242</u>	<u>533 069</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	30 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		369	220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 658	-430 487
Summa finansiella poster		<u>-310 289</u>	<u>-399 467</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>62 953</u>	<u>133 602</u>
Resultat före skatt		<u>62 953</u>	<u>133 602</u>
Årets resultat		<u>62 953</u>	<u>133 602</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	43 341 789	43 704 738
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		43 341 789	43 704 738
Summa anläggningstillgångar		43 341 789	43 704 738
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		27 073	157 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 412	41 221
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		111 485	199 055
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 138 164	868 134
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 138 164	868 134
Summa omsättningstillgångar		1 249 649	1 067 189
SUMMA TILLGÅNGAR		44 591 438	44 771 927

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 595 000	14 595 000
Upplåtelseavgift		9 996 000	9 996 000
Fond för yttre underhåll		713 766	581 466
<i>Summa bundet eget kapital</i>		25 304 766	25 172 466
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 322 968	1 321 666
Årets resultat		62 953	133 602
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 385 921	1 455 268
Summa eget kapital		26 690 687	26 627 734
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 361 965	17 486 965
<i>Summa långfristiga skulder</i>		17 361 965	17 486 965
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		125 000	125 000
Leverantörsskulder		6 324	55 237
Skatteskulder		166 814	297 906
Övriga skulder		-	18 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 648	160 770
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		538 786	657 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 591 438	44 771 927

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetinteckning	21 000 000	21 000 000
Summa ställda säkerheter	21 000 000	21 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Markinventarier	5

Not 2 Föreningens intäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Garage och p-platser	36 300	36 300
Årsavgifter	1 428 966	1 558 872
Vatten	49 217	53 000
Kravavgift	300	480
Summa	1 514 783	1 648 652

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Snöröjning	26 250	26 250
Sotning	-	35 595
Övriga fastighetskostnader	22 237	8 371
Reparationer	56 774	26 516
Reparation byggnad	9 800	-
Serviceavtal	1 454	-
El	10 722	11 683
Vatten	52 682	48 854
Sophämtning	56 235	-63 177
Fastighetsförsäkring	45 190	49 898
Tomträttsavgäld	118 100	118 100
Kabel-Tv	5 364	5 368
Fastighetsskatt	152 502	149 352
Summa	557 310	416 810

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	35 000	35 000
Totala löner och ersättningar	35 000	35 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 815	7 815
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	42 815	42 815

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	45 501 102	45 501 102
	45 501 102	45 501 102
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 796 364	-1 320 002
- Årets avskrivning enligt plan	-480 312	-476 362
	-2 276 676	-1 796 364
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	43 224 426	43 704 738

Taxeringsvärde

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	13 482 000	13 860 000
Taxeringsvärde mark:	7 728 000	8 379 000
	21 210 000	22 239 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	21 210 000	22 239 000
Lokaler:	-	-

Not 6 Eget kapital

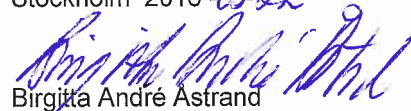
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	14 595 000	9 996 000	581 466	1 321 666	133 602	26 627 734
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll						132 300
anspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				1 302	-133 602	-132 300
Årets resultat					62 953	62 953
Belopp vid årets utgång	14 595 000	9 996 000	581 466	1 322 968	62 953	26 690 687

Not 7 Långfristiga skulder

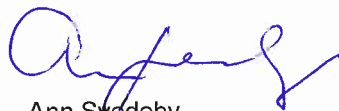
	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank, 2655281463	0,73	Rörligt	-	5 949 525	5 949 525
Swedbank, 2757267642	3,36	2017-06-26	80 000	5 016 568	5 176 568
Swedbank, 2655283774	0,78	Rörligt	45 000	6 520 872	7 110 872
Totalt			125 000	17 486 965	18 236 965

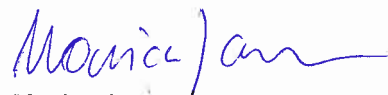
Underskrifter

Stockholm 2016 - 08-22


Birgitta André Åstrand
Ordförande


Lars Pettersson

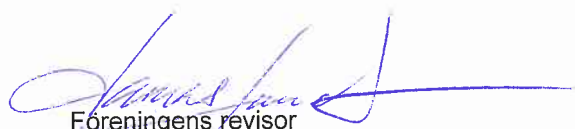

Ann Svedeby


Monica Jansson

Ali Mahamoud



Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04-21


Föreningens revisor
Tomas Jonasson



Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	373 242	563 869
Erhållna räntor	369	220
Erlagda räntor	-310 658	-430 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	480 312	476 362
	<u>543 265</u>	<u>609 964</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	543 265	609 964
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	87 571	-122 308
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-118 443	67 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten	512 393	555 135
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-125 000	-625 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 000	-625 000
Årets kassaflöde	387 393	-69 865
Likvida medel vid årets början	868 133	937 998
Likvida medel vid årets slut	<u>1 255 526</u>	<u>868 133</u>

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rinkeby Park nr 1, org.nr 769600-4378

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Rinkeby Park nr 1, 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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 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.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 21 april 2016



Tomas Jonasson

Godkänd revisor