

Årsredovisning för  
**Brf Parkgatan 12 i Södertälje**  
769629-4003

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Parkgatan 12 i Södertälje, 769629-4003 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Information om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-01-16. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-12 och dess nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-25. Föreningen beskattades det senaste inkomståret som en äkta bostadsrättsförening.

##### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhavts av Förvaltnings AB Graden.

Övriga delar av verksamheten, såsom fastighets- och trädgårdsskötsel har skett i egen regi.

Vid årets utgång var medlemsantalet 27 stycken fördelade på 21 stycken lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Försäkringar.

I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring genom Anticimex. Fastigheten är ansluten till Södertälje Stadsnät (fiberuppkoppling).

##### Styrelsen

Ordförande	Marcus Jans
Sekreterare	Michel Baresso
Ledamot	Chabo Söylemez
Ledamot	Sandra Ankarstrand
Ledamot	Lisza Ray

##### Suppleant

Annea Barkefors  
Andreas Nordgren

##### Revisor

Maikel Yakoub

##### Valberedning

Elena Tossavainen      Sammankallande  
Maikel Yakoub

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat en stycken lägenhetsöverlåtelse under året.

Under året har tre andrahandsuthyrningar beviljats.

Under året har styrelsen hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie årsstämma hölls 2017-06-08 samt två extra stämmor.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Medlemskapet i Bostadsrätterna inbegriper fri tillgång till

rådgivning och kurser för styrelsemedlemmar, samt förmåner till föreningens medlemmar.

### **Fastigheten**

Fastighetsbeteckning:	Lönnen 2 i Södertälje kommun
Adress:	Parkgatan 12 151 32 Södertälje
Byggår:	Slutet av 1800-talet renoverat och tillbyggt under 2015 - 2016
Taxeringsvärde:	13 053 000 kr
Lägenhetsfördelning:	21 lägenheter fördelade på 4 huskroppar
Total boyta:	1 238 m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	3 181 m <sup>2</sup>

#### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	4 st
2 rum och kök	7 st
3 rum och kök	8 st
4 rum och kök	2 st

#### P-anläggning

Garage	2 st
P-platser	18 st

### **Händelser under och efter räkenskapsåret**

Nya stadgar är utarbetade och registrerade hos Bolagsverket.  
Genomfört 2-års garantibesiktningen för samtliga hus

### **Eget kapital**

	<i>Insatser / Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Uppskrivnings fond</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	37 450 000	19 770 000	39 159	-119 669	-367 458
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				-367 458	367 458
Fondavsättning enligt stämmobeslut			39 159	-39 159	
Årets resultat					-232 739
<b>Vid årets slut</b>	<b>37 450 000</b>	<b>19 770 000</b>	<b>78 318</b>	<b>-526 286</b>	<b>-232 739</b>

<b>Nyckeltal</b>	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	852 744	734 722
Resultat efter finansiella poster	-232 739	-367 458
Resultat i % av nettoomsättningen	-27,3	-50
Soliditet, %	70,1	70
Balansomslutning	52 461 700	52 663 552
<b>Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta</b>		
Årsavgift	656	661
Lån	12 520	12 622
Gemensam elkostnad	5	34
Värmekostnad	171	159
Vattenkostnad	32	31

### Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-526 286
årets resultat	-232 738
Totalt	-759 024
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras ett belopp enligt underhållsplan/ek.plan	39 159
balanseras i ny räkning	-798 183
Summa	-759 024

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	852 744	734 722
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>852 744</u>	<u>734 722</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-431 722	-445 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-427 209	-427 209
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-858 931</u>	<u>-872 793</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-6 187</u>	<u>-138 071</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 552	-229 387
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-226 552</u>	<u>-229 387</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-232 739</u>	<u>-367 458</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-232 739</u>	<u>-367 458</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-232 739</u>	<u>-367 458</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	51 751 506	52 178 715
Summa materiella anläggningstillgångar		51 751 506	52 178 715
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		51 751 506	52 178 715
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-80	-
Övriga fordringar		26 106	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 565	20 593
Summa kortfristiga fordringar		51 591	20 593
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		658 603	464 244
Summa kassa och bank		658 603	464 244
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		710 194	484 837
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		52 461 700	52 663 552

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		36 750 000	36 750 000
Upplåtelseavgifter		700 000	700 000
Fond fastighetsunderhåll		78 318	39 159
Summa bundet eget kapital		<u>37 528 318</u>	<u>37 489 159</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-526 286	-119 669
Årets resultat		-232 739	-367 458
Summa fritt eget kapital		<u>-759 025</u>	<u>-487 127</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>36 769 293</u>	<u>37 002 032</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	<u>15 500 000</u>	<u>15 500 000</u>
Summa långfristiga skulder		15 500 000	15 500 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		60 675	286
Skatteskulder		33 515	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	<u>98 217</u>	<u>161 234</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>192 407</u>	<u>161 520</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>52 461 700</u>	<u>52 663 552</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.  
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Månadsavgifter	811 663	725 464
Garagehyror	12 000	3 000
Bilplatshyror utan el	29 100	6 300
Öresutjämning	-19	-42
	<b>852 744</b>	<b>734 722</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	-5 781	41 397
Värme	211 410	195 002
Vatten och avlopp	40 028	38 463
Renhållning, sophantering	28 351	36 859
Snöröjning	4 500	8 763
Fastighetsskötsel inhyrd	2 350	-
Trappstädning inhyrd	13 750	12 967
Reparation och underhåll	1 612	6 934
Övriga driftskostnader	2 559	1 889
Hisskostnade	2 625	2 188
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	33 515	-
Fastighetsförsäkringar	31 289	49 953
Förbrukningsinventarier	-	18 528
Övriga föreningskostnader	26 449	1 517
Administrationskostnader	33 752	22 500
Extern revisionskostnad	-	3 134
Bankkostnader	2 528	3 202
Övriga främmande tjänster	2 785	2 288
<b>Summa</b>	<b>431 722</b>	<b>445 584</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	52 605 924	52 251 322
-Nyanskaffningar		354 602
-Omklassificeringar		-
	<u>52 605 924</u>	<u>52 605 924</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-427 209	
-Årets avskrivning enligt plan	-427 209	-427 209
	<u>-854 418</u>	<u>-427 209</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 751 506</b>	<b>52 178 715</b>
Bokfört värde byggnader	41 866 505	42 293 714
Bokfört värde mark	9 885 001	9 885 001
	<u>51 751 506</u>	<u>52 178 715</u>

## Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	2018-09-30	1,41%	10 500 000	10 500 000
Handelsbanken	2018-12-30	1,57%	5 000 000	5 000 000
			<b>15 500 000</b>	<b>15 500 000</b>
Varav kortfristig del 1 år			-	-
Kvarstående långfristig del			<b>15 500 000</b>	<b>15 500 000</b>

## Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000

## Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda intäkter	62 814	66 057
Övriga upplupna kostnader	35 402	95 177
	<b>98 216</b>	<b>161 234</b>

## Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Asfaltering av parkeringsplatserna är planerat och ska ske under sommaren 2018. I samband med det ordnas även allmän beslysning på parkeringen och gångar. Även kanter, tomtgränser och staket är tänkt att snyggas till.

## Underskrifter

Södertälje 2018-

  
Marcus Jans  
Styrelseordförande

  
Michel Baresso

  
Sandra Ankarstrand

  
Chabo Söylemez

  
Lisza Ray

Min revisionsberättelse har lämnats den *11 maj* 2018.

  
Maikel Yakoub

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parkgatan 12 i Södertälje med org. nr. 769629-4003.

Undertecknad är utsedd att som revisor granska Bostadsrättsföreningen Parkgatan 12 i Södertälje, revisionen omfattar räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Efter fullgjort uppdrag avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har tagit del av protokoll, styrelseberättelse och övriga handlingar som lämnar upplysning om föreningens förvaltning och ekonomi samt granskat föreningens räkenskaper. Den av mig förtagna revisionen har inte givit någon anledning till anmärkning beträffande de granskade handlingarna.

Undertecknad föreslår därför att föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar.

### Resultatdisposition

Jag tyllstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2018.



Maikel Yakoub