

Årsredovisning för
Brf Parkgatan 12 i Södertälje
769629-4003

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	8-9
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 2016.

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 2015-08-05 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 26 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 Bertilsson	fr.o.m. 2017-02-27
Ordförande	Christobal Wetzig	fr.o.m 2016-11-03 t.o.m. 2017-02-27
Ordförande	Elsa Skuncke	t.o.m. 2016-08-17
Kassör	Chabo Söylemez	
Kassör	Marcus Andersson	t.o.m. 2017-02-27
Sekreterare	Sandra Ankarstrand	t.o.m. 2016-08-16
Ledamot	Sandra Ankarstrand	fr.o.m. 2017-02-27
Ledamot	Michel Baresso	fr.o.m. 2017-02-27
Ledamot	Andreas Nordgren	fr.o.m. 2017-02-27
Ledamot	Linda Asmar	t.o.m. 2017-02-27
Adjungerad ledamot	Cristobal Wetzig	t.o.m. 2016-11-03

Suppleant

Annea Barkefors	fr.o.m. 2017-02-27
Andreas Nordgren	t.o.m. 2017-02-27
Elena Tossavainen	t.o.m. 2016-09-01

Revisor

Maikel Yakoub	fr.o.m. 2016-12-07
Eric Åhsberg	t.o.m. 2016-12-07

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

Styrelsen har beviljat fyra stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Under året har inga andrahandsuthyrningar beviljats.

Under året har styrelsen hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ordinarie årsstämma hölls 2016-05-30. En extra föreningsstämma hölls 2016-12-07 med anledning av att ingå avtal om ekonomisk förvaltning.

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:	1 228 m ²
Fastighetens areal:	3 181 m ²

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	14 st

Händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har:

- Ingått avtal för ekonomisk förvaltning med Förvaltnings AB Graden.
- Ingått förmånligare försäkringsavtal med IF Försäkringar.
- Ingått förmånligare elavtal med Fortum.
- Ingått förmånligare avtal för städning av trapphus med Pancevski's Städservice AB.
- Avgiftsbelagt parkeringen.
- Ingått avtal för snöröjning med Fasema.
- Investerat i gräsklippare och grästrimmer för att möjliggöra trädgårdsskötsel i egen regi.

Eget kapital

	Insatser / Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings fond	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	30 050 000	19 770 000	0	0	-19 850 510
Insatt/omfört under året	7 400 000	-19 770 000		19 770 000	
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				-19 850 510	19 850 510
Fondavsättning enligt stämmobeslut			39 159	-39 159	
Årets resultat					-367 458
Vid årets slut	37 450 000	0	39 159	-119 669	-367 458

Nyckeltal

Belopp i kr
2016

Nettoomsättning	734 722
Resultat efter finansiella poster	-367 458
Resultat i % av nettoomsättningen	-50,0
Soliditet, %	70,3
Balansomslutning	52 663 552

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	660
Lån	8 550

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	-119 669
årets resultat	-367 458
Totalt	<u>-487 127</u>

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras ett belopp enligt underhållsplan/ek.plan	39 159
balanseras i ny räkning	<u>-526 286</u>
Summa	-487 127

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	734 722	107 584
Summa rörelseintäkter		<u>734 722</u>	<u>107 584</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-445 584	-151 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-427 209	0
Summa rörelsekostnader		<u>-872 793</u>	<u>-151 493</u>
Rörelseresultat		<u>-138 071</u>	<u>-43 909</u>
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-19 770 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 387	-36 601
Summa finansiella poster		<u>-229 387</u>	<u>-19 806 601</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-367 458</u>	<u>-19 850 510</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-367 458</u>	<u>-19 850 510</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-367 458</u>	<u>-19 850 510</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	52 178 715	52 251 322
Summa materiella anläggningstillgångar		52 178 715	52 251 322
Summa anläggningstillgångar		52 178 715	52 251 322
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	8 860 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 593	30 994
Summa kortfristiga fordringar		20 593	8 891 721
Kassa och bank			
Kassa och bank		464 244	973 837
Summa kassa och bank		464 244	973 837
Summa omsättningstillgångar		484 837	9 865 558
SUMMA TILLGÅNGAR		52 663 552	62 116 880

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>			
Insatser		36 750 000	29 550 000
Upplåtelseavgifter		700 000	500 000
Uppskrivningsfond		0	19 770 000
Fond fastighetsunderhåll		39 159	0
Summa bundet eget kapital		<u>37 489 159</u>	<u>49 820 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-119 669	0
Årets resultat		<u>-367 458</u>	<u>-19 850 510</u>
Summa fritt eget kapital		<u>-487 127</u>	<u>-19 850 510</u>
Summa eget kapital		<u>37 002 032</u>	<u>29 969 490</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	<u>15 500 000</u>	<u>15 500 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>15 500 000</u>	<u>15 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		286	18 962
Övriga skulder		0	16 385 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	<u>161 234</u>	<u>243 428</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>161 520</u>	<u>16 647 390</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>52 663 552</u>	<u>62 116 880</u>

Tilläggsupplysningar

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:

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

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Månadsavgifter	725 464	107 484
Garagehyror	3 000	0
Bilplatshyror utan el	6 300	0
Öresutjämning	-42	100
	<u>734 722</u>	<u>107 584</u>

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	41 397	3 883
Värme	195 002	102 869
Vatten och avlopp	38 463	5 251
Renhållning, sophantering	36 859	5 486
Snöröjning	8 763	0
Trappstädning inhyrd	12 967	0
Reparation och underhåll	6 934	0
Övriga driftskostnader	1 889	0
Hisskostnade	2 188	0
Fastighetsförsäkringar	49 953	12 575
Förbrukningsinventarier	18 528	0
Annonsering	0	600
Övriga föreningskostnader	1 517	0
Administrationskostnader	22 500	0
Extern revisionskostnad	3 134	18 750
Bankkostnader	3 202	2 079
Övriga främmande tjänster	2 288	0
Summa	445 584	151 493

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	52 251 322	0
-Nyanskaffningar	354 602	32 481 321
-Omklassificeringar	0	19 770 001
	<u>52 605 924</u>	<u>52 251 322</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	0	0
-Årets avskrivning enligt plan	-427 209	0
	<u>-427 209</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	52 178 715	52 251 322
Bokfört värde byggnader	42 293 714	42 366 321
Bokfört värde mark	9 885 001	9 885 001
	<u>52 178 715</u>	<u>52 251 322</u>

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken	2018-09-30	1,41%	10 500 000	10 500 000
Handelsbanken	2018-12-30	1,57%	5 000 000	5 000 000
			15 500 000	15 500 000
Varav kortfristig del 1 år			0	0
Kvarstående långfristig del			15 500 000	15 500 000

Ställda säkerheter

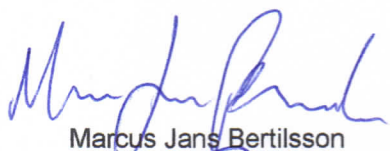
	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

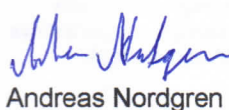
	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda intäkter	66 057	159 472
Upplupna revisionskostnader	0	18 750
Övriga upplupna kostnader	95 177	65 206
	161 234	243 428

Underskrifter

Södertälje 2017- 05-10



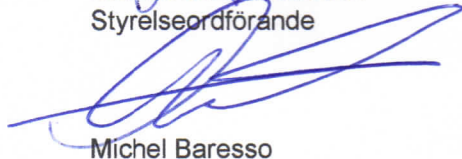
Marcus Jans Bertilsson
Styrelseordförande



Andreas Nordgren



Sandra Ankarstrand



Michel Baresso



Chabo Soylemez

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2017.



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 2016-01-01 – 2016-12-31. 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 givit anledning till anmärkning beträffande de granskade handlingarna.

Då jag finner att det kvarstår oklarheter om tillträdesdagen med mera, så kan jag härmed inte intyga att sittande styrelse vid ingåendet av räkenskapsåret 2016, skött sitt uppdrag, inte åsidosatt föreningens intressen samt att den inte orsakat ekonomisk skada för bostadsrättsföreningen.

De väsentliga felaktigheter som jag bygger min ovanstående slutsats på är bland annat följande:

- Betalning av VA-anslutningsavgift med 352 228 kr under räkenskapsår 2016. Undertecknads bedömning är att bostadsrättsföreningen inte borde belastats för en kostnad som härrör sig till fastighetens byggnation.
- Bortfall av månadsavgifter på 84 770 kr under räkenskapsår 2016, då flera lägenheter såldes av byggtreprenören först flera månader in på räkenskapsåret 2016. Undertecknads bedömning är att byggtreprenören borde ha ersatt föreningen för intäktsförlusten då följande garanti står bland annat i den ekonomiska planen, "garanti ställd av säljaren på att alla ev osålda bostadsrätter köps av säljaren på tillträdesdagen".

Undertecknad föreslår därför följande,

- att föreningsstämman beviljar följande styrelsemedlemmar ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar:

Christobal Wetzig

Elsa Skuncke

Chabo Söylemez

Marcus Andersson

Sandra Ankarstrand

Linda Asmar

Andreas Nordgren (adjungerad ledamot)

- att föreningsstämman inte beviljar följande styrelsemedlemmar ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar:

Petter Hellström

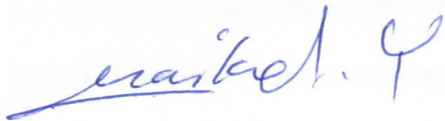
Tarja Sirén

Tim Sirén

Resultatdisposition

Jag tyllstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2017



Maikel Yakoub