

Brf Mälarparksbäcken
Org nr 769621-2799

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-06-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Per-Olof Claréus	Ordförande	2015
Arne Stranne	Ledamot	2015
Joakim Persson	Ledamot	2015 (Avgått)
Therese Klingmalm	Ledamot	2015
Johan Göteborg	Ledamot	2015
Therese Massaro	Suppleant	2015

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Lilian Apel och Lena Stranne.

Föreningsstämman reserverade 45 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen har den 28 april 2011 förvärvat fastigheten Stageglet 2 i Västerås kommun. Lagfart erhöles den 1 december 2011. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 32 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 774 m². Föreningen disponerar över 38 parkeringsplatser varav tio i garage. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggning Stageglet GA:1 avseende infartsväg tillsammans med den intilliggande fastigheten Stageglet 1.

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggning avseende lokal för umgänge/övernattning tillsammans med fastigheten Stageglet 4 (Brf Storseglet). Parterna har enats om att andelstal för fördelning av utförande och drift ska vara 32 för Stageglet 2 och 29 för Stageglet 4.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggningar avseende parkeringsgarage med tillhörande garageport, markparkering, infartsväg, dagvattenanläggningar, grönytor samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året välkomnades en ny medlem när vi välkomnade Eva-Lena Johansson som flyttade in i hus 8. Garantibesiktningen (2år) är annars det som påverkat oss alla. Många små justeringar har gjorts under året i nästan alla lägenheter. Det som märkts i våra gemensamma utrymmen är bland annat att våra ytterdörrar och soprumsdörren äntligen fungerar som avsett, att läckaget i cykelrummet är stoppat och att plattorna runt flaggstången har utökats. Det som inte syns men som varit mycket välkommet är att taket ovanför balkongerna målats för att stoppa kalkavlagringarna på våra balkongglas och att duvspik monterats för att undvika att svalorna lortar ner våra fönster och fasader. Vi har också tecknat lite nya avtal bland annat teknisk förvaltning av vår fastighet genom LT-konsult och för vårt garage genom Mark. Under året började styrelsen med kortare information genom anslag i våra entréer.

Grillbygget blev inte av som planerat men vi hoppas kunna få det klart under 2015. Det finns ett antal kvarvarande garantipunkter som vi hoppas kunna komma överens om åtgärd med JM. Nytt avtal med TV/telefon/internet behöver tecknas under det kommande året. Förbudet mot progressiva avskrivning påverkar oss och under året kommer vi behöva se över hur den nya situationen ska hanteras.

Med anledning av de nya K2-reglerna har de progressiva avskrivningsplanerna räknats om till raka planer. Utgångspunkten har varit restvärdet som fördelats linjärt på resterande år enligt tidigare avskrivningsplan. Denna förändring har medfört ökade avskrivningskostnader på ca 696 000 kr jämfört med tidigare plan. Styrelsen ser med tveksamhet på nyttan av så höga avskrivningar i kombination med avsättningar till underhållsfonden.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	1 995 612	1 968 455	1 717 988
Resultat efter finansiella poster	kr	-232 797	416 853	401 143
Soliditet	%	77	76	76
Likviditet	%	60	53	67
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	614	596	540
Låneskuld per totala kvm	kr	6 929	7 107	8 045
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	50	59	53

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

5

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	609 947
Årets resultat	-232 797
	377 150

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	138 700
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-57 500
I ny räkning balanseras	295 950
	377 150

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-232 797
Dispositioner	-81 200

Årets resultat efter dispositioner	-313 997
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	289 250
---	---------

5

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 995 612	1 968 455
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 995 612	1 968 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-615 755	-652 131
Periodiskt underhåll	4	-57 500	0
Övriga externa kostnader	5	-85 954	-95 470
Arvoden och personalkostnader	6	-57 017	-48 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-773 427	-77 001
Summa rörelsekostnader		-1 589 653	-873 492
Rörelseresultat		405 959	1 094 963
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	5 010	2 922
Finansiella kostnader		-643 766	-681 032
Summa finansiella poster		-638 756	-678 110
Resultat efter finansiella poster		-232 797	416 853
Årets resultat		-232 797	416 853
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-232 797	416 853
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		57 500	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-138 700	-138 700
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-313 997	278 853

5

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	91 732 822	92 506 249
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		91 732 822	92 506 249
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 036 456	1 166 013
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 036 456	1 166 013
Summa anläggningstillgångar		92 769 278	93 672 262
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 200	300
Övriga fordringar	9	24 644	20 060
Skuld entreprenören		98 567	98 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 500	19 245
Klientmedel i SHB		448 265	484 115
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		620 176	622 287
Summa omsättningstillgångar		620 176	622 287
Summa tillgångar		93 389 454	94 294 549

JS

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		71 130 000	71 130 000
Fond för yttre underhåll		208 050	69 350
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>71 338 050</u>	<u>71 199 350</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		609 947	331 793
Årets resultat		-232 797	416 853
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>377 150</u>	<u>748 646</u>
Summa eget kapital		<u>71 715 200</u>	<u>71 947 996</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	20 818 588	21 377 324
Summa långfristiga skulder		<u>20 818 588</u>	<u>21 377 324</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		520 636	528 350
Leverantörsskulder		54 705	60 089
Skatteskulder		16 714	121 670
Övriga skulder	12	2 880	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		260 731	259 120
Summa kortfristiga skulder		<u>855 666</u>	<u>969 229</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>93 389 454</u>	<u>94 294 549</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		22 670 000	22 670 000
Summa ställda säkerheter		<u>22 670 000</u>	<u>22 670 000</u>

5

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter bostäder	1 703 424	1 653 888
Hyror parkering	231 480	214 800
Vattenavgifter	29 064	28 537
Kabel-TV avgifter	82 944	82 944
Övriga intäkter	1 800	3 416
Brutto	2 048 712	1 983 585
Hyresförluster vakanser parkering	-2 700	-1 600
Övriga vakanser hyresförluster	-50 400	-13 530
Summa nettoomsättning	1 995 612	1 968 455

Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Fastighetsskötsel	116 810	60 973
Reparationer, löpande underhåll	27 166	0
Elavgifter	108 603	122 447
Uppvärmning	153 652	181 305
Vatten och avlopp	35 808	34 755
Renhållning	53 812	53 812
Försäkringar	12 321	12 321
Avgift till gemensamhetsanläggning	14 566	102 048
Kabel-TV / Internet	83 105	76 160
Övriga fastighetskostnader	1 603	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	8 310	8 310
Summa driftskostnader	<u>615 756</u>	<u>652 131</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Uppsättning fågelskydd	57 500	0
Summa periodiskt underhåll	<u>57 500</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	9 875
Porto	0	350
Revision	10 625	11 292
Föreningsmöten	0	3 948
Ekonomisk och administrativ förvaltning	46 124	65 000
Övriga förvaltningskostnader	4 059	1 545
Konsultarvoden	21 620	0
Övriga externa kostnader	3 526	3 460
Summa övriga externa kostnader	<u>85 954</u>	<u>95 470</u>

JS

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Arvode styrelse	45 000	37 200
Sociala kostnader	12 017	11 690
Summa arvoden, personalkostnader	<u>57 017</u>	<u>48 890</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 010	2 697
Övriga ränteintäkter	0	225
Summa finansiella intäkter	<u>5 010</u>	<u>2 922</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	76 696 987	48 900 000
Omklassificering	0	28 963 000
Avdrag återbäring investeringsmoms	0	-1 166 013
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 696 987	76 696 987
Ingående ackumulerade avskrivningar	-127 738	-50 738
Årets avskrivningar	-773 427	-77 000
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-901 165	-127 738
Utgående planenligt värde	<u>75 795 822</u>	<u>76 569 249</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 937 000	44 900 000
Omklassificering	0	-28 963 000
Utgående planenligt värde	15 937 000	15 937 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>91 732 822</u>	<u>92 506 249</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 543 000	38 543 000
Taxeringsvärde mark	7 888 000	7 888 000
	<u>—</u>	<u>—</u>
	46 431 000	46 431 000

5

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	45 600 000	45 600 000
Lokaler	831 000	831 000
	46 431 000	46 431 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekontot	189	99
Övriga fordringar	24 455	19 961
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>24 644</u>	<u>20 060</u>

Not 10 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	44 996 000	26 134 000	69 350	331 793	416 853
Reservering till yttre fond			138 700	-138 700	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				416 853	-416 853
Årets resultat					-232 797
Belopp vid årets utgång	44 996 000	26 134 000	208 050	609 947	-232 797

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,00	2015-01-29	7 279 923
Stadshypotek	3,30	2016-01-29	7 284 945
Stadshypotek	2,57	2017-01-30	6 734 368
Summa:			21 299 236
Avgår kortfristig del			-480 648
Summa skulder till kreditinstitut			20 818 588
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			18 895 996

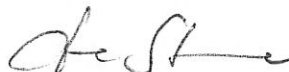
Not 12 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Moms	2 880	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>2 880</u>	<u>0</u>

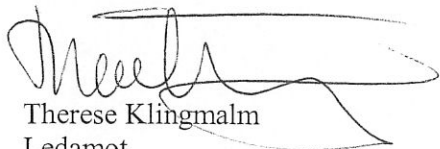
Västerås 2015-05-07



Per-Olof Claréus
Ordförande



Arne Stranne
Ledamot



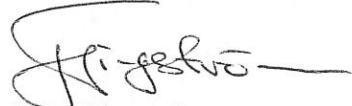
Therese Klingmalm
Ledamot



Johan Götberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-18.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarparksbäcken,
org. nr 769621-2799**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarparksbäcken för år 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 maj 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mälarparksbäcken för år 2014.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

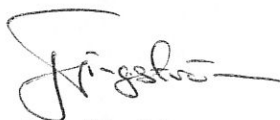
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 18 maj 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor