

Brf Mälarparksbäcken
Org nr 769621-2799

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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 2015-06-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Per-Olof Claréus	Ordförande	2016
Arne Stranne	Ledamot	2016
Johan Göteborg	Ledamot	2016
Ann-Britt Skogmalm	Ledamot	2016
Markus Lindgren	Suppleant	2016 (Avgått)

Styrelsen har under året hållit 6 st 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.

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.

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Stageglet 3 (Torner Bostäder Stageglet 3 AB) och Stageglet 4 (Brf Storseglet).

Stageglet GA:2 avseende garage med parkeringsplatser för bilar och plats för cykelförvaring. Andelstalen är satta utifrån det antal parkeringsplatser som respektive fastighet nyttjar.

Stageglet GA:4 avseende parkeringsplatser samt vägen fram till garage och parkeringsplatser.

Stageglet GA:5 avseende lokal för umgänge/övernattning. Andelstalen är satta utifrån antal lägenheter i respektive deltagande fastighet.

Andelstal för utförande och drift:

	GA:2	GA:4	GA:5
Stageglet 2	10	11	32
Stageglet 3	10	7	-
Stageglet 4	13	18	29
Summa	33	36	61

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning från och med 1 januari 2015

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året skedde fyra överlåtelser inom föreningen. Vi hälsar Maria Löfling, Dick och Rita Ågren, Sandra Lindqvist och Mikael Wällner samt Pirkko och Torolf Nilsson välkomna till föreningen. Detta året har varit det första som vi har fått klara oss utan JM:s översyn, och då våra byggnader är relativt nya har det flutit på bra. Inga väsentliga renoveringsbehov har dykt upp ännu och förväntas inte på ett bra tag. Vi har avtal på fastighetsskötsel som förlängs årsvis med LT konsult för våra byggnader och gård samt med Mark för gemensamma anläggningar med Brf Storseglet (garage och parkering bakom hus 10). Vi har också avtal med MBF om ekonomisk förvaltning som förlängs årsvis.

Grillbygget blev slutligen av och det blev en rejäl pjäs. Den har använts en del och vi hoppas på stor användning framöver. Det blev en naturlig samlingspunkt för såväl städdagen som adventsglöggen. Två tillställningar som drog mycket folk och det uppskattades av alla närvarande. Förhoppningsvis kan föreningen skapa bra traditioner framöver.

I och med att reglerna för avskrivningar på husen ser ut som dem gör är det svårt att skaffa sig en överblick om föreningens ekonomi genom att studera resultaträkningen. För att kunna få en bra överblick över kommande kostnader beslutade styrelsen under året att upprätta en underhållsplan. Denna har beställts genom MBF och kommer börja användas under 2016. Syftet är att kunna förutse underhållskostnader så att vi kan planera för större utgifter och hålla ett positivt uthålligt kassaflöde. Ekonomin ser fortsatt bra ut och en stor bidragande faktor är de låga räntor som gäller på marknaden.

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>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	2 011 137	1 995 612	1 968 455	1 717 988
Resultat efter finansiella poster	kr	-104 118	-232 797	416 853	401 143
Soliditet	%	77	77	76	76
Likviditet	%	109	72	53	67
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	563	554	538	540
Låneskuld per totala kvm	kr	6 884	6 929	7 107	8 045
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	55	50	59	53
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	295 950
Årets resultat	-104 118
	191 832

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	305 000
I ny räkning balanseras	-113 168
	191 832

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-104 118
Dispositioner	-305 000
Årets resultat efter dispositioner	-409 118

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	594 250
---	---------

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 011 137	1 995 612
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 011 137	1 995 612
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-625 454	-615 755
Periodiskt underhåll	4	0	-57 500
Övriga externa kostnader	5	-110 143	-85 954
Arvoden och personalkostnader	6	-82 979	-57 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-773 427	-773 427
Summa rörelsekostnader		-1 592 003	-1 589 653
Rörelseresultat		419 134	405 959
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	2 077	5 010
Finansiella kostnader		-525 329	-643 766
Summa finansiella poster		-523 252	-638 756
Resultat efter finansiella poster		-104 118	-232 797
Årets resultat		-104 118	-232 797
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-104 118	-232 797
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	57 500
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-305 000	-138 700
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-409 118	-313 997

5

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	90 959 395	91 732 822
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		90 959 395	91 732 822
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	906 899	1 036 456
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		906 899	1 036 456
Summa anläggningstillgångar		91 866 294	92 769 278
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 200	7 200
Övriga fordringar	10	21 730	24 644
Skuld entreprenören		98 567	98 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 793	41 500
Klientmedel i SHB		872 738	448 265
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 033 028	620 176
Summa omsättningstillgångar		1 033 028	620 176
Summa tillgångar		92 899 322	93 389 454

5

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

71 130 000
289 250

71 130 000
208 050

Summa bundet eget kapital

71 419 250

71 338 050

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

295 950
-104 118

609 947
-232 797

Summa fritt eget kapital

191 832

377 150

Summa eget kapital

71 611 082

71 715 200

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

20 337 940

20 818 588

Summa långfristiga skulder

20 337 940

20 818 588

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

480 648

480 648

Leverantörsskulder

74 898

54 705

Skatteskulder

16 620

16 714

Övriga skulder

13

4 320

2 880

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

373 814

300 719

Summa kortfristiga skulder

950 300

855 666

Summa eget kapital och skulder

92 899 322

93 389 454

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

22 670 000

22 670 000

Summa ställda säkerheter

22 670 000

22 670 000



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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 (avskriven år 2112)

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

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	1 703 424	1 703 424
Hyror parkering	198 720	231 480
Vattenavgifter	30 549	29 064
Kabel-TV avgifter	82 944	82 944
Övriga intäkter	9 000	1 800
Brutto	2 024 637	2 048 712
Hyresförluster vakanser parkering	0	-2 700
Övriga vakanser hyresförluster	-13 500	-50 400
Summa nettoomsättning	2 011 137	1 995 612

5

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	138 910	116 810
Reparationer, löpande underhåll	26 718	27 166
Elavgifter	92 743	108 603
Uppvärmning	165 185	153 652
Vatten och avlopp	37 376	35 808
Renhållning	51 839	53 812
Försäkringar	12 691	12 321
Avgift till gemensamhetsanläggning	7 861	14 566
Kabel-TV / Internet	83 054	83 105
Övriga fastighetskostnader	767	1 603
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	8 310	8 310
Summa driftskostnader	<u>625 454</u>	<u>615 756</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Uppsättning fågelskydd	0	57 500
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>57 500</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	100	0
Förbrukningsinventarier	4 995	0
Porto	280	0
Revision	11 400	10 625
Föreningsmöten	4 854	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	48 035	46 124
Övriga förvaltningskostnader	4 360	4 059
Konsultarvoden	32 500	21 620
Övriga externa kostnader	3 619	3 526
Summa övriga externa kostnader	<u>110 143</u>	<u>85 954</u>

5

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Arvode styrelse*	65 400	45 000
Sociala kostnader	17 579	12 017
Summa arvoden, personalkostnader	82 979	57 017

*Varav 20 400 kr avser felperiodisering tidigare år, justerat 2015.

Not 7 Finansiella intäkter

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 868	5 010
Övriga ränteintäkter	209	0
Summa finansiella intäkter	2 077	5 010

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	76 696 987	76 696 987
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 696 987	76 696 987
Ingående ackumulerade avskrivningar	-901 165	-127 738
Årets avskrivningar	-773 427	-773 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 674 592	-901 165
Utgående planenligt värde	75 022 395	75 795 822
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 937 000	15 937 000
Utgående planenligt värde	15 937 000	15 937 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	90 959 395	91 732 822

85

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 543 000	38 543 000
Taxeringsvärde mark	7 888 000	7 888 000
	46 431 000	46 431 000
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 Andra långfristiga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden (Investeringsmoms garage)	1 166 013	1 166 013
Utgående anskaffningsvärden	1 166 013	1 166 013
Ingående återsökningar	-129 557	0
Årets återsökning	-129 557	-129 557
Utgående nedskrivningar	-259 114	-129 557
Redovisat värde	<u>906 899</u>	<u>1 036 456</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	8 442	189
Övriga fordringar	13 288	24 455
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>21 730</u>	<u>24 644</u>

Not 11 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	208 050	609 947	-232 797
Reservering till yttre fond			138 700	-138 700	
Ianspråktagande av yttre fond			-57 500	57 500	
Balansering av föregående års resultat				-232 797	232 797
Årets resultat					-104 118
Belopp vid årets utgång	44 996 000	26 134 000	289 250	295 950	-104 118

5

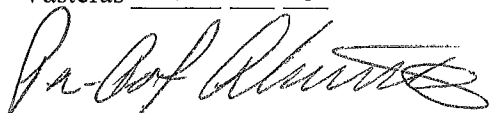
Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	1,48	2018-01-30	7 179 895
Stadshypotek	3,30	2016-01-30	7 184 925
Stadshypotek	2,57	2017-01-30	6 453 768
Summa:			20 818 588
Avgår kortfristig del			-480 648
Summa skulder till kreditinstitut			20 337 940
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			18 415 348

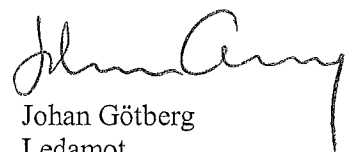
Not 13 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Moms	4 320	2 880
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>4 320</u>	<u>2 880</u>

Västerås 2016 - 05 - 10



Per-Olof Claréus
Ordförande



Johan Götberg
Ledamot



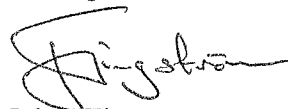
Arne Stranne
Ledamot



Ann-Britt Skogmalm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 11.

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 2015.

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 2015 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.

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 2015.

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 mig 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.

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.

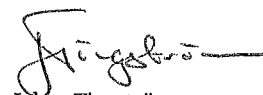
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 11 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor