

Styrelsen för Brf Husarvikens Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Skuleskogen Samfällighetsförening som förvaltar GA:3 (yttre miljö och sophantering) och GA:4 (garage). Föreningens andel är 20% respektive 23%. Samfälligheten har hand om gården, sopsugen och garaget.

Föreningen är även medlem i Husarvikens Samfällighetsförening som förvaltar GA:5 (VA). Föreningens andel är 28%. Samfälligheten har hand om vatten- och fjärrvärmeanläggningen.

Fakta om fastigheten

Föreningens tomträtt har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Skuleskog 3	2013-06-24	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Tomträtten bebyggdes 2012-2013 och består av 1 flerbostadshus i 8 våningar och källare.

Fastighetens värdeår är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 816 kvadratmeter, varav 2 404 kvm utgör lägenhetsyta, 146 kvm lokalyta och 266 kvm garageyta.

Byggnadens tekniska status

Fastigheten färdigställdes under 2013.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Brinkeberg i Stockholm AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Serviceavtal:

A Skoglund Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Evident Clean AB	Trappstädning
Kone AB	Hisservice
Com Hem	Kabel-TV

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året fört fortsatta diskussioner med Svenska Hus Bostäder AB angående slutavräkning av entreprenaden samt förfarandet kring den räntefria revers som Svenska Hus ställde ut till föreningen när de kvarvarande osålda bostadsrätterna förvärvades av Svenska Hus. Svenska Hus erlade vid tillfället för förvärvet ingen likvid för bostadsrätterna. Istället godtog den av Svenska Hus tillsatta och kontrollerade dåvarande föreningsstyrelsen den räntefria reversen som betalning. Under det tredje kvartalet nådde Föreningen en överenskommelse med Svenska Hus och denna fråga är nu avklarad.

Under året genomfördes en försenad tvåårsbesiktning av byggnaden i samarbete med byggaren MVB och den av Föreningen anlätade konsulten Projektengagemang. Projektengagemang bedömde att de fel som hittades var relativt få och inte allvarliga. Felen har reklamerats till Svenska Hus/MVB och MVB har uppgett att de flesta av felen kommer att åtgärdas under mars och april 2017.

Under året genomförde MVB även en reparation av husets fasad för att åtgärda de sprickor som hade uppkommit.

Medlemsinformation

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	7	17	1

Föreningen upplåter även 14 garageplatser med hyresrätt.

I lokalen bedrivs sedan 2015-11-01 restaurang.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokalen.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 st överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Matti Kuitunen	Ordförande
Philip Björk	Kassör
Kerstin Elwin	Ledamot
Emma Mattisson	Ledamot
Gunilla Keller	Ledamot
Andreas Carlwig	Suppleant
Christian Bergström	Suppleant
Anders Ekholm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Revisor

Per Lundfors	Ordinarie extern	Grant Thornton Sweden AB
Ulrika Romson	Suppleant extern	Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Tom Vrejs
Simon Eriksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Föreningens ekonomi

2013-06-24 köpte föreningen samtliga aktier i Fastighets AB Skuleskogen 4-5. Samma dag förvärvade bostadsrättsföreningen tomträtten Skuleskogen 3 från det då helägda dotterbolaget för bokfört värde.

Fastighets AB Skuleskogen 4-5 försattes 2014-03-19 i frivillig likvidation.

Exploatören Svenska Hus AB har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för eventuella osålda lägenheter efter att föreningen har tagit över fastigheten och dess drift, dock finns inga osålda lägenheter. Man har även garanterat hyresintäkterna för lokalen i tre år från den dag inflyttning i lägenheterna påbörjades.

Föreningen har tecknat ett lokalhyresavtal med Annes Asien Restaurang AB för perioden 2015-11-01
2018-10-31.

Föreningen har valt K2 som regelverk för upprättande av årsredovisning. Räkenskapsåret 2014 var det första år som K2 tillämpades.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	692	692	692	692
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 257	6 257	6 262	6 262
Nettoomsättning	2 191	2 159	2 217	1 050
Resultat efter finansiella poster	-70	-205	-221	-46 878
Soliditet (%)	89,4	56,6	56,6	89,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

OBS! 2013 avser 6 månader. Bostadsrättsytan är 2 404 kvm.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse	Fond för	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgift	yttre	resultat	resultat	
			underhåll			
Belopp vid årets ingång	132 885 000	29 000	538 186	-836 438	-204 608	132 411 140
Reservering till fond för yttre underhåll	-	-	270 942	-270 942	-	0
Disposition av föregående års resultat:	-	-	-	-204 608	204 608	0
Årets resultat					-69 817	-69 817
Belopp vid årets utgång	132 885 000	29 000	809 128	-1 311 988	-69 817	132 341 323

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 041 046
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-270 942
årets förlust	-69 817
	-1 381 805

behandlas så att
i ny räkning överföres

-1 381 805
-1 381 805

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 190 894	2 159 128
Övriga rörelseintäkter		281 730	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 472 624	2 159 128
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 477 779	-1 309 048
Personalkostnader	4	-	13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-738 960	-738 960
Summa rörelsekostnader		-2 216 739	-2 034 866
Rörelseresultat		255 885	124 262
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-325 703	-328 870
Summa finansiella poster		-325 702	-328 870
Resultat efter finansiella poster		-69 817	-204 608
Resultat före skatt		-69 817	-204 608
Årets resultat		-69 817	-204 608

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	145 442 718	146 181 678
Summa materiella anläggningstillgångar		145 442 718	146 181 678
Summa anläggningstillgångar		145 442 718	146 181 678
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	263	86 175 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	154 595	184 255
Summa kortfristiga fordringar		154 858	86 359 255
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 355 036	1 203 892
Summa omsättningstillgångar		2 509 894	87 563 147
SUMMA TILLGÅNGAR		147 952 612	233 744 825

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		132 885 000	132 885 000
Upplåtelseavgifter		29 000	29 000
Fond för yttre underhåll		809 128	538 186
Summa bundet eget kapital		133 723 128	133 452 186
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 311 988	-836 438
Årets resultat		-69 817	-204 608
Summa fritt eget kapital		-1 381 805	-1 041 046
Summa eget kapital		132 341 323	132 411 140
Avsättningar			
Övriga avsättningar	8	-	21 913 354
Summa avsättningar		-	21 913 354
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 042 075	15 042 075
Deposition		90 000	90 000
Övriga skulder	10	-	63 894 369
Summa långfristiga skulder		15 132 075	79 026 444
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		67 756	20 686
Skulder till koncernföretag		-	41 930
Skatteskulder		55 410	44 540
Övriga skulder		11 978	21 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	344 070	265 651
Summa kortfristiga skulder		479 214	393 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 952 612	233 744 825

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer 200 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 662 816	1 662 816
Garagehyror	325 650	327 600
Lokalhyror	202 428	168 712
	2 190 894	2 159 128

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	-36 093	-34 331
Städning	-39 311	-38 202
Förbrukningsmaterial	-5 754	-2 213
Hissbesiktning	-2 626	-4 622
Serviceavtal	-15 425	-14 799
	-99 209	-94 167
Reparationer		
Dörrar & lås	-5 829	-6 257
Ventilation	-	-22 353
Fasad	-21 816	-
	-27 645	-28 610
Taxebundna kostnader		
El	-50 803	-53 235
	-50 803	-53 235
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie	-24 587	-20 560
Tomträttsavgäld	-560 500	-560 500
Samfällighetsavgift	-405 896	-318 196
Kabel-TV	-40 350	-22 992
	-1 031 333	-922 248
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	-33 140	-22 270
	-33 140	-22 270
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode	-57 975	-19 090
Förvaltningsarvode	-55 769	-56 251
Övriga förvaltningskostnader	-9 175	-2 600
Konsultarvode	-112 730	-110 577
	-235 649	-188 518
Övriga externa kostnader	-1 477 779	-1 309 048

Not 4 Medelantalet anställda

	2016	2015
Medelantalet anställda	0	0

Bostadsrättsföreningen har ej haft någon anställd personal och det beräknade upplupna styrelsearvodet för 2014 betalades ej ut under 2015, därav plusposten.

Not 5 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	147 791 975	147 791 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 791 975	147 791 975
Ingående avskrivningar	-1 610 297	-871 337
Årets avskrivningar	-738 960	-738 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 349 257	-1 610 297
Utgående redovisat värde	145 442 718	146 181 678
Taxeringsvärden byggnader	55 932 000	51 666 000
Taxeringsvärden mark	34 382 000	27 561 000
	90 314 000	79 227 000
Taxeringsvärde bostäder	87 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde lokaler	3 314 000	2 227 000
	90 314 000	79 227 000

Not 6 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekontot	263	-
Svenska Hus Bostäder AB	-	86 175 000
	263	86 175 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Tomträttsavgäld	140 125	140 125
Kabel-TV	14 470	5 749
Samfällighetsavgift	-	38 381
	154 595	184 255

Not 8 Övriga avsättningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ej fakturerade projektkostnader	-	21 913 354
	-	21 913 354

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea Hypotek	0,58	2017-08-01	5 014 625	5 014 625
Nordea Hypotek	3,60	2018-05-22	5 020 000	5 020 000
Nordea Hypotek	1,15	2018-07-05	5 007 450	5 007 450
			15 042 075	15 042 075
Skulder som förfaller inom 5 år			15 042 075	15 042 075

Not 10 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Svenska Hus AB	-	1 322 114
Fastighets AB Bergfästet DA	-	62 572 255
	-	63 894 369

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förbrukningsmaterial	1 855	-
Fastighetsskötsel	2 944	-
El	4 685	4 608
Samfällighetsavgift	2 753	-
Beräknat revisionsarvode	30 000	20 000
Räntekostnader	61 857	4 012
Förutbetalda avgifter och hyror	239 976	237 031
	344 070	265 651

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000
	75 000 000	75 000 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång

Stockholm 2017-

Matti Kuitinen
Ordförande

Kerstin Elwin

Philip Björk
Kassör

Emma Mattisson

Gunilla Keller

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-

Per Lundfors
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB