

Årsredovisning 2015

Bostadsrättsföreningen Kvarnparken



Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Onsdag den 18 maj 2016 kl. 18.30.

Plats: Saturnus, Plan 3, Quality Globe Hotel, Arenaslingan 7. Kaffe och smörgås utanför lokalen från kl. 17.30.

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare. Styrelsen föreslår Tommy Brandin. I det fall han skulle få förhinder anmäler styrelsen en ny protokollförare på stämman.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrithet för styrelseledamöterna.
13. Behandling av från medlemmarna inkomna motioner.
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Val av valberedning.
18. Stämmans avslutande.

Stockholm den 18 maj.

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Kvarnparken.



Årsredovisning för
Brf Kvarnparken
769600-3685
Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	9
Noter och redovisningsprinciper	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kvarnparken, 769600-3685, får härmed avge årsredovisning för 2015.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Mats Norrman	Ordförande
Ingela Bjurevad	Ledamot
Tommy Brandin	Ledamot
Johan Carlstedt	Ledamot
Jasenska Popovic	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Ingrid Rivetti
Robert Schön
Per-Olof Sjöblom

Ordinarie revisorer

Per Lindblom, Allians Revision & Redovisning AB Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Leif G Rantatalo, Allians Revision & Redovisning AB Revisorssuppleant

Valberedning

Helena Bani-Shoraka
Göran Larnefeldt
Anders Yttergren

Husvärdar

Mathias Lundberg, Hus 16
Emelie Eriksson, Hus 18
Roger Gustavsson, Hus 20

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.†

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomträttsinnehav av fastigheterna Hologrammet 1 och Installationen 1. Byggnaderna har 62 lägenheter, 1 lokal, 12 parkeringsplatser, 28 garageplatser och 42 förråd. Byggnaderna är uppförda 1997.

Föreningen upplåter samtliga med bostadsrätt och lokalen, parkeringsplatserna, garageplatserna och förråden med hyresrätt.

Föreningen ingår en samfällighet, Gemensamhetsanläggning GA 1 och 2 som förvaltar ett garage och en dagvattenanläggning. Garageplatser är fördelade mellan parterna på Kvarnparken 23 och Solfjädem 10. Ett avtal om kostnads samt förvaltningsprinciper är upprättat mellan parterna under 2015 och registrerat hos Lantmäterimyndigheten i Stockholm.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
20	31	11

Total tomtarea:	5371 kvm
Total bostadsarea:	5042 kvm
Total lokalarea:	329 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam med inkluderat bostadsrättstillägg för de boende samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 324 467 kr och planerat underhåll för 90 672 kr.

De större utförda arbetena under år 2015 är:

- Elementfilter utbytt i samtliga lägenheter och lokaler för att uppnå en bättre ventilation och värmeförsörjning.
- Maskinpark tvättstuga 16 är utbytt, då flera maskiner hade uppnått sin optimala livslängd. I och med detta är bägge tvättstugornas maskinpark uppfräschad.
- Tak över entréporter i samtliga 3 fastigheter är uppsatt för att förhindra slitage på dörrar, öka komforten samt underlätta snöröjning.
- Målning p-rutor vid hus 16, några p-plaster i garaget samt gula linjer markerande in/utfarter till entréer, soprum samt garageuppfart har förbättrats.

Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Underhållsplan att gälla från 2016 är upprättad och beskriver de åtgärder på fastigheterna som skall göras de kommande åren. Fastigheterna i gott skick. Dock är dessa snart 20 år och underhåll i normal omfattning beskrivs i Underhållsplanen.

Kommande underhåll under år 2016:

- Nytt Passersystem för portar inklusive garage upphandlas och installeras. Det gamla är slitet och saknar reservdelar.
- Fiberoptik för bredband och TV skall upphandlas och installeras. Detta som ett alternativ till Comhem.
- Armatur i garage samt trapphus skall bytas ut då den är sliten, saknar reservdelar samt för att få en bättre ekonomi på elförbrukning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2015 på Quality Globe Hotel. Ordförande för stämman var Roland Grönland. Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Gemensamhetsdag genomfördes under april månad under ledning av Helena Bani-Shoraka.

P-platser/garageplatser har sedan 2015 både en interbyteskö samt en extern kö för nyinflyttade. Omsättning under 2015 var större än tidigare år. Dock är det något/några års väntan för nyinflyttade.

Generellt är föreningens ekonomi god och stabil.

Lånebilden är positiv. Föreningen har idag 3 större lån, samtliga med rörlig ränta. Amortering sker på det största lånet med 800 tkr./år, kvartalsvis. Totalt har detta medfört att vi har haft en bra låg ränteutveckling med amorteringar som gör att nettoskulden sjunker. Vår belåningsgrad är 51 % av bokfört värde.

Flerårsbudget är upprättad från 2016.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	4 219	4 327	4 356	4 407
Årets resultat	593	527	439	-70
Avsättning till underhållsfond	-300	-240	-240	-240
Resultat efter fondförändringar	293	287	199	-310
Totalt eget kapital	38 963	38 370	37 843	37 405
Balansomslutning	78 261	78 274	78 721	79 026
Soliditet %	50	49	48	47
Likviditet %	215	215	182	223
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	743	753	769	797
Ränta, kr / kvm	106	164	208	292
Underhållsfond, kr / kvm	614	558	513	469
Lån, kr / kvm	7 138	7 287	7 437	7 493

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2015 då avgifterna sänktes med 2 %. För 2016 ligger 3 stora projekt i fas som kräver ekonomiskt utrymme. Ingen avgiftsjustering förväntas i samband med detta.

Överlåtelser

Under 2015 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 95 medlemmar. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Fastighetsskötsel
Kone	Hisskötsel
Aktis	Mark- och parkskötsel
Vallentuna El	El-avtal avseende volym
Fortum	Fjärrvärme samt elnät
Svenska Handelsbanken	Fastighetsbelåning
Aktis	Städning
Berendsen Textil	Entrémattor
Com hem	TV samt bredband
UNA Portar	Garageportservice och underhåll
Safeteam	Passersystem

Övrig information rörande avtal och entreprenörer

Tomträttsavgäld är sedan 2015 oförändrad i nuvarande läge 10 år framåt i avtal tecknat med Stockholms Stad. Dock skiljer sig beloppet mellan år 2014 och 2015 i årsredovisningen, vilket beror på att den ej periodiserades år 2014.

Högre taxor VA Stockholms stad då de har aviserat höjningar i 2 steg.

Byte affärsinnehavare av vår kommersiella lokal. Den har numer bytt varumärke till Direkten.

Byte av städfirma har skett efter flera klagomål.

Byte fastighetsförvaltning. Sedan 2015 är Bredablick vår förvaltare för ekonomi och fastighetsskötsel.

Byte mark- och parkentreprenör har skett på grund av bristande förmåga att fullfölja ingångna avtal.

Byte av entreprenör för vårt passersystem har skett från Solidlås AB till Safeteam i Globen. Detta för att få en ökad närhet till våra medlemmar samt med tanke på upphandling av nytt passersystem.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat
Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 728 911
Årets resultat före fondförändring	593 198
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-300 000
Summa över/underskott	6 022 109

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **6 022 109**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	4 119 236	4 194 439
Övriga rörelseintäkter	2	99 483	132 811
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 218 719	4 327 250
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-2 173 416	-1 990 706
Övriga externa kostnader	6	-206 079	-183 853
Personalkostnader	7	-83 283	-93 285
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-674 567	-650 355
Summa rörelsekostnader		-3 137 345	-2 918 199
Rörelseresultat		1 081 374	1 409 051
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78 735	1 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-566 911	-883 524
Summa finansiella poster		-488 176	-882 193
Resultat efter finansiella poster		593 198	526 858
Årets resultat		593 198	526 858

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	74 043 154	74 662 334
Inventarier, verktyg och installationer	10	442 264	255 526
Summa materiella anläggningstillgångar		74 485 418	74 917 860
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		74 488 918	74 921 360
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		71 715	100 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	192 631	-
Summa kortfristiga fordringar		264 346	100 278
<i>Kortfristiga placeringar</i>		1 724 858	1 646 125
<i>Kassa och bank</i>	12	1 782 516	1 605 886
Summa omsättningstillgångar		3 771 720	3 352 289
SUMMA TILLGÅNGAR		78 260 638	78 273 649

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 646 000	29 646 000
Fond för yttre underhåll		3 295 180	2 995 180
Summa bundet eget kapital		32 941 180	32 641 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 428 911	5 202 053
Årets resultat		593 198	526 858
Summa fritt eget kapital		6 022 109	5 728 911
Summa eget kapital		38 963 289	38 370 091
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	37 538 297	38 338 297
Summa långfristiga skulder		37 538 297	38 338 297
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		800 000	800 000
Leverantörsskulder		219 586	76 082
Skatteskulder		208 223	201 654
Övriga skulder		35 919	36 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	495 324	451 525
Summa kortfristiga skulder		1 759 052	1 565 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 260 638	78 273 649

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	62 000 000	62 000 000
Summa ställda säkerheter	62 000 000	62 000 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader
Inventarier

133 år
10 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 745 692	3 798 073
Hyror, lokaler	143 676	200 550
Hyror, p-platser/garage	229 868	195 816
Summa	4 119 236	4 194 439

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Överlåtelseavgifter	1 113	-
Övriga intäkter	54 044	36 001
Försäkringsersättningar	-	55 376
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	1	109
Övernattningslägenhet	44 325	41 325
Summa	99 483	132 811

Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Lokaler	-	55 625
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 090	5 044
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 208	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	37 548	220
Övrigt, gemensamma utrymmen	23 361	43 911
VA & sanitet, installationer	8 917	107 152
Värme, installationer	1 231	-
Ventilation, installationer	145 093	-
El, installationer	12 288	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	863	-
Hiss	9 761	14 140
Övriga installationer	1 992	-
Husropp	2 808	-
Markytor	68 794	3 603
P-platser/garage	5 513	2 036
Summa	324 467	231 731_c

Not 4 Underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Huskropp utvändigt, tak	90 672	-
Summa	90 672	-

Not 5 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	107 179	101 044
Fastighetsförvaltning	178 922	129 116
Städning	42 000	66 235
Besiktningkostnader	3 276	3 168
Gångbanerrenhållning	13 738	-
Snöröjning	19 581	28 131
Serviceavtal	20 511	36 863
Förbrukningsmaterial	8 452	3 470
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 840	9 179
El	112 267	92 901
Uppvärmning	695 736	502 515
Vatten och avlopp	62 263	55 210
Avfallshantering	86 731	72 157
Fastighetsförsäkring	30 859	62 750
Tomträttsavgälder	297 075	495 125
Kabel-TV	61 245	101 111
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 602	-
Summa	1 758 277	1 758 975

Not 6 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	12 490	-
Frakter och transporter	355	-
Tele och post	4 531	9 130
Förvaltningskostnader	150 413	137 854
Revision	15 875	-318
Jurist- och advokatkostnader	8 859	25 000
Bankkostnader	1 655	-
IT-tjänster	3 477	-
Övriga externa tjänster	2 957	-
Övriga externa kostnader	5 467	12 187
Summa	206 079	183 853

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	65 750	75 250
Summa	65 750	75 250
Sociala avgifter	17 533	18 035
Summa	83 283	93 285

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	619 180	619 180
Maskiner och inventarier	55 387	31 175
Summa	674 567	650 355

Not 9 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	82 557 375	82 557 375
Årets anskaffningar	82 557 375	82 557 375
	-	-
Summa anskaffningsvärden	82 557 375	82 557 375

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
-Byggnader	-7 895 041	-7 275 861
Årets avskrivning	-7 895 041	-7 275 861
-Årets avskrivning på byggnader	-619 180	-619 180
	-619 180	-619 180
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 514 221	-7 895 041

Restvärde enligt plan vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	74 043 154	74 662 334
Varav		
Byggnader	74 043 154	74 662 334

Taxeringsvärden

Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	2 559 000	2 559 000
Totalt taxeringsvärde	98 559 000	98 559 000
Varav byggnader	62 442 000	62 442 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	359 802	359 802
	359 802	359 802
Årets anskaffningar		
-Maskiner och inventarier	242 125	-
	242 125	-
Summa anskaffningsvärden	601 927	359 802
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-104 276	-73 101
	-104 276	-73 101
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-55 387	-31 175
	-55 387	-31 175
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-159 663	-104 276
Restvärde enligt plan vid årets slut	442 264	255 526
-Maskiner och inventarier	442 264	255 526

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	58 529	-
Övriga förutbetalda kostnader	134 102	-
	192 631	-

Not 12 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 782 516	329 045
Transaktionskonto, f.g. förvaltare	-	1 019 300
Transaktionskonto, Handelbanken	-	257 541
	1 782 516	1 605 886

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	29 646 000	2 995 180	5 202 053	526 858
Disposition enligt föreningsstämma			526 858	-526 858
Avsättning till underhållsfond		300 000	-300 000	
Årets resultat				593 198
Vid årets slut	29 646 000	3 295 180	5 428 911	593 198

Not 14 Förfall fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	800 000	800 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	37 538 297	38 338 297
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
	38 338 297	39 138 297

Not 15 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	38 338 297	39 138 297
Summa	38 338 297	39 138 297

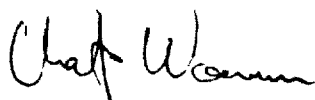
Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,45 %	Rörligt 3 mån	16 423 888	-	800 000	15 623 888
Stadshypotek	1,45 %	Rörligt 3 mån	13 314 409	-	-	13 314 409
Stadshypotek	1,45 %	Rörligt 3 mån	9 400 000	-	-	9 400 000
			39 138 297	-	800 000	38 338 297
Varav kortfristig del			800 000			800 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

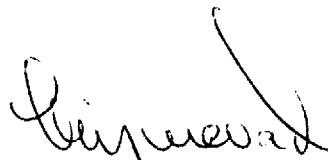
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	87 723	61 767
Upplupna räntekostnader	38 261	55 628
Förutbetalda intäkter	243 258	334 130
Upplupna driftskostnader	99 255	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 827	-
	495 324	451 525

Underskrifter

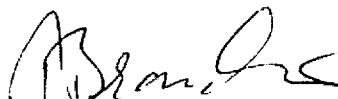
Stockholm 2016-04-21



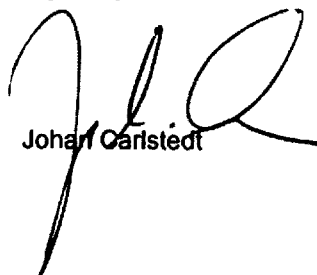
Mats Norrman



Ingela Bjurevad



Tommy Brandin



Johan Carlstedt

Jasenka Popovic



Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-26
Allians Revision & Redovisning AB



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf
Kvarnparken
Org.nr 769600-3685

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnparken för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2015-03-25 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kvarnparken för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 26 april 2016



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Bilaga 1 - Motioner

Förslag att tillåta andrahandsuthyrning generellt upp till en månad.

Jag yrkar att det ska vara generellt tillåtet i BR-föreningen Kvarparken att hyra ut lägenheter på kort tid, upp till en månad.

I dags läget är det enligt stadgar förbjudet men teoretiskt ändå möjligt.

Med ett godkännande kan styrelsen ta fram regler som styr uthyrningar så lgh- innehavare har ramar att hålla sig inom och övriga medlemmar i föreningen kan känna viss trygghet med att vi i ordnad form har kontroll över detta.

Jasenska Popovic

Lgh 1101 hus 16.

Parfymfria Tvättstugor. De gemensamma tvättstugorna borde vara till för alla, även för oss som är överkänsliga mot dofter

Bakgrund: Jag kan ibland överhuvudtaget inte använda tvättstugan utan att få huvudvärk och stickningar i ögonen för att det luktar parfym i rummet, och ofta får jag inleda tvättiden med att köra maskinerna tomma med citronsyra för att få bort parfym lukten i dem. Det räcker inte att använda knappen inget sköljmedel på den högra maskinen, har parfymrat sköljmedel använts till tidigare tvätt så sitter det kvar i trumman.

Ibland luktar den torra tvätten parfym även efter citronsyrekörd tvättmaskin eftersom parfym satt sig i torktummlaren. Citronsyrekörd tvättmaskin + torkskåp funkar, men jag får inte plats med all tvätt i torkskåpet, dessutom är det svårt att alltid ha tid att köra maskinerna en gång utan tvätt. (Plus att det förstås inte alls är bra ur energi/miljösynpunkt.) Enligt Astma- och allergiförbundet finns studier som visar att var tredje vuxen upplever besvär av dofter så jag är antagligen inte den enda som drabbas.

Jag önskar att tvättstugorna kan vara till för alla och att de som vill använda parfymrat sköljmedel får använda egna maskiner i lägenheten.

Johanna Nordlund

Lägenhet 353
Skulptörvägen 16

Bilaga 2 - Styrelsens yttranden angående motionerna

Styrelsens yttrande över motion om andrahandsuthyrning

Vad som gäller för andrahandsuthyrning finns angivet i föreningens stadgar samt Bostadsrättslagen.

Avseende uthyrning av lägenhet i andra hand kan det tillåtas om medlem avser att studera, arbeta eller pröva ett nytt sammanboende på annan ort, eller vid sjukdom. Från en månad, att förlängas upp till 12 månader, innan ny ansökan görs. (Eventuellt kan det förenas med ytterligare villkor.)

Bostadsrättslag (1991:614) säger i rekvisitet i 1 kap. 3 § att *Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. Det är således medlemmen som ska bo i lägenheten och vara skriven och folkbokförd på platsen för lägenheten.*

I § 10, 7 kap. sägs; *En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.*

11 § i samma kapitel säger att *Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.*

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor enligt lag (2014:319).

Säger styrelsen nej kan beslutet överklagas hos hyresnämnden.

I våra stadgar, som följer lag, sägs i § 10, vad som reglerar uthyrning i andrahand. *En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.*

§ 12 i samma stadgar säger att *Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om Bostadslägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.*

Syftet med andrahandsuthyrning är kopplat till medlemmen/bostadsrättsinnehavarens behov av att under en begränsad till ändra sina livsvillkor. Såsom studier, arbete på annan ort. Andrahandsuthyrningen är inte till för att i vinstsyfte hyra ut sin lägenhet utan att ha egna behov för detta.

Enligt ett beslut nyligen av hyresnämnden i Stockholm är inte uthyrning tillåtet när syftet är att tjäna pengar. Det är således inget godtagbart skäl. Motionärens förslag kräver dessutom en stadgeändring.

Styrelsen föreslår årsstämman att avslå motionen.

Styrelsens yttrande över motion om parfymfria tvättstugor

Motionären yrkar att våra tvättstugor skall vara parfymfria på grund av allergi.

Denna åsikt delar och respekterar styrelsen till fullo.

Styrelsen ser svårigheter att genomföra detta. Att övervaka att så sker är inte lätt. Parfymämnen är något som vi utsätts för varje dag, till exempel när vi åker buss, är på jobbet eller går i skolan. Styrelsen kan inte ens garantera en parfymfri hiss eller ett parfymfritt trapphus. Lika lite som att styrelsen kan garantera en luddfri torktumlare.

Tvättstugan i hus 3 (16) samt tvättstugan i hus 18 används relativt frekvent. På så sätt att man blir beroende av omgivningens hänsyn och förståelse. Det bästa sättet att slippa besvär från parfymallergi är att undvika de retande ämnena. En uppmaning är att prata med vänner och grannar om att man lider av parfymallergi, så att de kan göra så mycket som möjligt för att begränsa en exponering för det retande ämnet.

Avseende användningen av tvättstugan, måste nog ansvaret för den platsen stanna inom familjen och användandet av tvättstugan flyttas till familjemedlem som inte besväras.

Styrelsen ser inte detta bekymmer som ett strukturellt problem och en lösning kan därför inte vara strukturellt. Det är ett medicinskt bekymmer och en mellanmännisklig lösning är nog den framgångsrikaste.

Styrelsen föreslår stämman att avslå yrkandet. Dock bör motionen på lämpligt sätt anslås i bägge tvättstugorna.

Johanneshov 2016-03-28

Brf Kvarnparken, valberedningen

Valberedningens förslag till val av styrelse, revisorer och husvärdar:

Styrelsen

Mats Norrman ledamot 2 år

Ingela Bjurevad ledamot 1 år

Jasenka Popovic ledamot 2 år

Anders Yttergren ledamot 2 år

Robert Schön suppleant 1 år

Ingrid Rivetti suppleant 1 år

Tommy Brandin har ett år kvar som styrelseledamot.

Revisorer

Per Lindblom revisor 1 år

Leif G. Rantatalo revisorssuppleant 1 år

Husvärd

Roger Gustavsson hus 1 (nr. 20) 1 år

Sivert Johansson hus 2 (nr. 18) 1 år

Mathias Lundberg hus 3 (nr. 16) 1 år

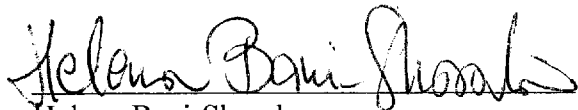
Johan Carlstedt avgår som styrelseledamot.

Per-Olof Sjöblom avgår som suppleant.

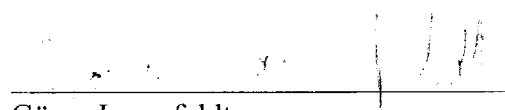
Anders Yttergren avgår som valberedningsmedlem.

Emelie Eriksson avgår som husvärd i hus 2 (nr. 18).

Kvarnparkens valberedning



Helena Bani-Shoraka



Göran Larnefeldt

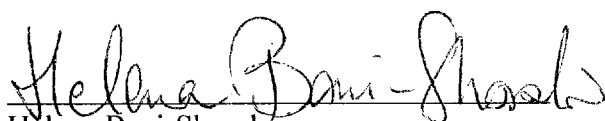
Johanneshov 2016-03-28

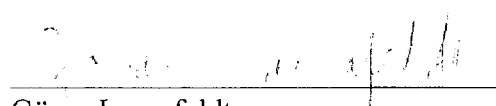
Brf Kvarnparken, valberedningen

Arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.

Valberedningens förslag är att styrelsen erhåller samma ersättningsnivå som föregående år, dvs. 1,5 prisbasbelopp (exkl. sociala avgifter) i arvode att fritt fördela inom styrelsen, att gälla från 1 maj 2016.

Kvarnparkens valberedning


Helena Bani-Shoraka


Göran Larnefeldt

