

ÅRSREDOVISNING för
Bostadsrättsföreningen Centralparken
769629-4896

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2 - 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5 - 6
Noter	7 - 9
Underskrifter	10

Styrelsens säte: Täby
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Centralparken får härmed avge årsredovisning för perioden 2016-01-01 - 2016-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2015-01-30.

Föreningens verksamhet kommer fr o m 2018 beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Täby Stansen 4.

Inflyttning beräknas ske under våren 2017.

Fastigheten kommer att bestå av 75 lägenheter, total BOA c:a 5 563 m².

Föreningen disponerar 13 utvändiga parkeringsplatser och 37 garageplatser.

Fastighetsförsäkring kommer att tecknas i Länsförsäkringar till fullvärde.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under våren 2019.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Bostadsbyggarna Fastpartner - Besqab HB.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bo Jacobsson	ledamot	ordförande
Hans Svedberg	ledamot	
Jan-Olof Sjöholm	ledamot	

Suppleant har varit Karl-Gunnar Sjöqvist.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2016.

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

7

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	3
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	125
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	25
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	103

FLERÅRSÖVERSIKT

	2016	2015
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0
Soliditet, %	22,7%	1,5%

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Resultatdisposition

Föreningen har ej haft något resultatmässigt utfall under verksamhetsåret.

	Medlems- insatser	Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 800 000	0	0	0	1 800 000
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning	0	0	0	0	0
Förändring medlemsinsatser	60 675 500	0	0	0	60 675 500
Årets resultat	0	0	0	0	0
Belopp vid årets utgång	62 475 500	0	0	0	62 475 500

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med tilläggsupplysningar.

Byggtreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER
Belopp i kr

Not

2016

2015

RÖRELSEINTÄKTER
Summa rörelseintäkter

2

o

o

RÖRELSEKOSTNADER
Rörelseresultat

3

o

o

FINANSIELLA POSTER
Resultat efter finansiella poster

o

o

BOKSLUTSDISPOSITIONER
Resultat före skatt

o

o

SKATTER

ÅRETS RESULTAT

o

o

2

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER
Belopp i kr

	Not	2016	2015
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Pågående nyanläggning	4	258 000 000	113 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		258 000 000	113 000 000
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	5	0	100 261
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	100 261
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		258 000 000	113 100 261
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		1 944 518	0
Övriga fordringar	6	4 098 347	3 608 481
Summa kortfristiga fordringar		6 042 865	3 608 481
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11 642 946	0
Summa kassa och bank		11 642 946	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 685 811	3 608 481
SUMMA TILLGÅNGAR		275 685 811	116 708 742

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

Belopp i kr

Not

2016

2015

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Summa bundet eget kapital

62 475 500

62 475 500

1 800 000

1 800 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

0

0

0

0

0

0

SUMMA EGET KAPITAL

62 475 500

1 800 000

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

7, 9

177 246 274

177 246 274

79 090 036

79 090 036

Summa långfristiga skulder

KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

8

35 748 230

35 748 230

Upplupna kostnader

och förutbetalda intäkter

8

215 807

70 476

Summa kortfristiga skulder

35 964 037

35 818 706

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

275 685 811

116 708 742

✓

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar gör med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående. Någon avskrivning för redovisad period har ej skett.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

2

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

NOT 2	2016	2015
INTÄKTERNAS FÖRDELNING		
Summa	0	0

Bostadsbyggarna Fastpartner - Besqab HB erhåller samtliga intäkter fram t o m avräkningsdagen.

NOT 3	2016	2015
DRIFTSKOSTNADER		
Summa	0	0

Bostadsbyggarna Fastpartner - Besqab HB står för samtliga kostnader fram t o m avräkningsdagen.

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNING

NOT 4	2016	2015
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Pågående nyanläggning		
Vid årets början	113 000 000	0
Nyanskaffningar	145 000 000	113 000 000
Utgående anskaffningsvärde pågående nyanläggning	258 000 000	113 000 000

Redovisat värde vid årets slut 258 000 000 113 000 000

Fastighetsbeteckning Täby Stansen 4

Taxeringsvärde byggnader	17 400 000	0
Taxeringsvärde mark	25 000 000	0
Summa	42 400 000	0

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenad- och köpekontrakten till 311 800 000 kr.

NOT 5	2016	2015
Andelar i koncernföretag		
Ingående anskaffningsvärden	100 261	0
Årets anskaffningar	0	100 261
Försäljningar/utrangeringar	-100 261	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	100 261

Ingående nedskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0

Utgående redovisat värde 0 100 261

Under året har dotterbolaget Centralparken I Täby AB avyttrats.

2

NOT 6
ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2016	2015
Fordran entreprenör	4 098 347	1 808 481
Bokningsavgifter	0	1 800 000
Summa	4 098 347	3 608 481

NOT 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långgivare	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016	Belopp 2015	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	1335-01-48611	177 246 274	79 090 036	Byggnadskreditiv
Summa		177 246 274	79 090 036	
Låneskuld med förfallodag mellan 2 och 5 år efter balansdagen		177 246 274	79 090 036	
Låneskuld med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen		0	0	
Summa skulder till kreditinstitut		177 246 274	79 090 036	
Avgår kortfristig del av låneskuld		0	0	
Summa		177 246 274	79 090 036	

NOT 8
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2016	2015
Skuld Centralparken Holding AB	35 748 230	35 748 230
Summa	35 748 230	35 748 230

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Fastighetsskatt	169 600	0
Månadsavgifter	31 207	0
Tillägg fastighetsreglering	0	55 476
Revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	215 807	70 476

NOT 9
STÄLLDA SÄKERHETER

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	78 305 000	78 305 000
Summa ställda säkerheter	78 305 000	78 305 000

7

UNDERSKRIFTER

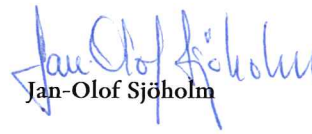
Täby 2017-04-19



Bo Jacobsson



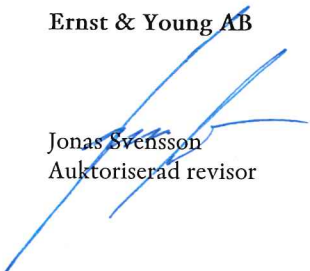
Hans Svedberg



Jan-Olof Sjöholm

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2017-04-21

Ernst & Young AB



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Centralparken, org.nr 769629-4896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Centralparken för år 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Centralparken för år 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 fe 2017

Ernst & Young AB


Jonas Svensson
Auktoriserad revisor