

Årsredovisning för  
**Brf Willys Park**  
769629-7139

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	6-7
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Willys Park, 769629-7139, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Under verksamhetsåret har föreningen förvärvat tomträtten till fastigheten Stockholm Vattenspindeln 3, Nathorstvägen 43 - 47, i Johanneshov. Vid årsskiftet har föreningen avyttrat det aktiebolag från vilket tomträtten övertagits.

#### Styrelsens sammansättning och arbete

Styrelsearbetet har utförts av de ordinarie ledamöterna Stefan Engberg, Erik Dahlén och Ellen Reichard. Styrelsen har haft regelbundna protokollförda möten samt vid akuta ärenden telefonmöten.

Till revisor valdes vid föreningens bildande Jan Gustafsson, Allegretto revision.

Föreningen har sedan 18 maj 2016 varit innehavare av tomträtten till fastigheten Vattenspindeln 3. Förvärvet genomfördes genom ett s.k. bolagsköp där föreningen köpte det aktiebolag som sedan tidigare var innehavare av tomträtten och sedan köpte tomträtten från aktiebolaget. Efter förvärvet i maj 2016 har föreningen upphandlat och slutfört större delen av behövliga underhållsarbeten enligt den ekonomiska planen. Kvarstående renoveringsarbeten kommer att upphandlas under våren 2017

Under verksamhetsåret har föreningen renoverat och uppgraderat kvarvarande hyreslägenhet. Efter färdigställandet har styrelsen förhandlat fram en hyreshöjning. Under verksamhetsåret har styrelsen omförhandlat villkoren för kvarvarande lokalhyresgäst samt för parkeringsplatser belägna på föreningens tomt.

Tomträtten och dess byggnad är fullvärdesförsäkrade via Trygg Hansa. Utöver fastighetsförsäkringen finns även en styrelseansvarsförsäkring, rättsskydds-försäkring och en olycksfallsförsäkring för boende och besökare.

#### Medlemmar

Under 2016 har det tecknats 18 nya upplåtelseavtal. 17 av dessa i form av bostadslägenheter och en upplåtelse avser en källarlokal för vilken bostadsrättsinnehavaren sökt bygglov för ombyggnad till bostad. Styrelsen har under verksamhetsåret granskat 3 överlåtelseavtal avseende bostadsrätter inom föreningen. Föreningen har för närvarande 17 medlemmar.

Vid verksamhetsårets slut fanns i föreningens byggnad sammanlagt 18 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, en bostadslägenhet upplåten med hyresrätt samt ett förråd upplåtet med hyresrätt.

#### Förvaltning

Föreningens har under året anlitat Ekonomiservice i Norrtälje AB för att ansvara för den kamerala förvaltningen. Avtal har tecknats med Swedesign AB rörande tillsyn och fastighetsskötsel.

#### Ekonomi

Föreningen har under 2016 haft ekonomisk aktivitet under del av året. Insatser har betalats i enligt villkor presenterade i den registrerade ekonomiska planen. Utöver bostadslägenheter har en före detta kontorslokal upplåtits med bostadsrätt. Föreningens anskaffningskostnad och långfristiga finansiering för tomträtten är enligt villkor presenterade i den ekonomiska planens balansräkning. Årsredovisningens resultaträkning avser endast del av ett år vilket ej överensstämmer med antagande om helt kalenderår för 2016. Styrelsens bedömning är dock att planens prognoser fortfarande är hållbara. Föreningens långsiktiga fastighetsfinansiering var vid bokslutsdagen tecknad via en långfristig fastighetskredit med 90 dagars räntebindning. I början av 2017 har styrelsen omförhandlat villkoren för den långfristiga finansieringen till två långfristiga krediter på samma skuldbelopp med räntebindning till 2018-12-31 samt 2021-12-30.

### Flerårsöversikt

	2016	2015	Belopp i kr
Nettoomsättning	294 340		
Resultat efter finansiella poster	-662 830		
Soliditet, %	77		

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fritt eget kapital
Insättning medlemsinsatser	50 600 000	-
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Årets resultat		-662 830
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 600 000</b>	<b>-662 830</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -662 830 behandlas enligt följande:	
årets resultat	-662 830
Totalt	-662 830
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-662 830
Summa	-662 830

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

D  
K

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	294 340	-
Övriga rörelseintäkter		2 525	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>296 865</b>	<b>-</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-518 311	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-293 270	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-811 581</b>	<b>-</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-514 716</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-148 114	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-148 114</b>	<b>-</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-662 830</b>	<b>-</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-662 830</b>	<b>-</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-662 830</b>	<b>-</b>

f

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	64 294 966	-
Summa materiella anläggningstillgångar		64 294 966	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		64 294 966	-
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 189	-
Summa kortfristiga fordringar		20 189	-
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		716 200	-
Summa kassa och bank		716 200	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		736 389	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		65 031 355	-

P

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 600 000	-
Summa bundet eget kapital		50 600 000	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-662 830	-
Summa fritt eget kapital		-662 830	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 937 170</b>	<b>-</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 820 000	-
Övriga skulder	9	2 950 000	-
Summa långfristiga skulder		14 770 000	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	120 000	-
Leverantörsskulder		62 876	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	141 309	-
Summa kortfristiga skulder		324 185	-
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 031 355</b>	<b>-</b>

0

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *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*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	242 535	-
Årsavgifter lokaler	15 900	-
Hysesintäkter lokaler	19 625	-
Hysesintäkter parkering, garage	16 280	-
<b>Summa</b>	<b>294 340</b>	-

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ei	8 635	-
Värme	74 553	-
Vatten	33 416	-
Reparation och underhåll	214 464	-
Städning och rebhållning	18 298	-
Bredband	4 114	-
Fastighetsskatt	24 284	-
Fastighetsskötsel	28 054	-
Revision	15 000	-
Kameral förvlatning	16 560	-
Övriga kostnader	32 917	-
<b>Summa</b>	<b>470 295</b>	<b>-</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Personal

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Medelantalet anställda	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och mark	293 270	-
<b>Summa</b>	<b>293 270</b>	<b>-</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, övriga	148 114	-
<b>Summa</b>	<b>148 114</b>	<b>-</b>

Q



## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	64 684 820	-
	<u>64 684 820</u>	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-293 270	-
	<u>-293 270</u>	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>64 391 550</b>	<b>-</b>
Taxeringsvärde byggnader	5 873 000	
Taxeringsvärde mark	5 640 000	
Vid året slut	<u>11 513 000</u>	

### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betala inom ett år från balansdagen	120 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	480 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	11 340 000
	<u>11 940 000</u>

### Not 9 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller mellan ett och fem års från balansdagen	2 950 000	-
	<u>2 950 000</u>	-

### Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	-
<b>Summa</b>	<u>12 000 000</u>	-

*J*

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda avgifter	43 041	-
Upplupna räntekostnader	20 180	-
Upplupna värmekostnader	25 909	-
Upplupna elkostnader	11 825	-
Upplupen revision	15 000	-
Övriga upplupna kostnader	25 354	-
<b>Summa</b>	<b>141 309</b>	<b>-</b>

P

## Underskrifter

Stockholm 2017- 06-15



Stefan Engberg  
Styrelseordförande

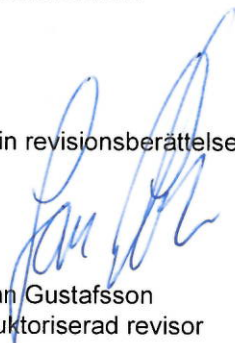


Erik Dahlén



Ellen Reichard

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- 06-28



Jan Gustafsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Willys Park

Org.nr 769629-7139

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Willys Park för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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.

### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Willys Park för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

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

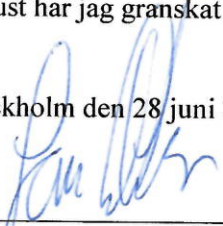
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 juni 2017



---

Jan Gustafsson  
Auktoriserad revisor