

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Familjehotellet Näsbypark**

716417-6450

Räkenskapsåret

2014



fd mt  
mm  
Jus  
op  
H

Styrelsen för Brf Familjhotellet Näsbypark får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket hösten 2005.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Jagaren 6 bebyggdes 1960-61. Bostadsrättsföreningen bildades 1982.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 200 lägenheter, varav 10 hyresrätter, samt 16 kommersiellt uthyrda lokaler. De 10 hyreslägenheterna fördelar sig på 3 st 1 rum och kök, 5 st 2 rum och kök, 1 st 3 rum och kök samt 1 st 5 rum och kök. Dessutom disponerar föreningen 85 garageplatser inklusive 5 dubbelplatser. Parkeringen utanför Eskadervägen 8 - 16 med 135 parkeringsplatser tillhör dessutom föreningen.

Lägenhetsfördelning:

45 st	1 rum och kök
40 st	2 rum och kök
64 st	3 rum och kök
27 st	4 rum och kök
17 st	5 rum och kök
5 st	6 rum och kök
2 st	7 rum och kök

Total bostadsyta: 15 064 kvm varav 611 kvm är hyresrätter. Total area kommersiella lokaler: 1 338 kvm. Inom föreningen finns dessutom:

- \* Skyroom på 15:e våningen med solaltan och hänförande utsikt.
- \* Festvåning med serveringskök, fullt utrustad för 24 sittande gäster.
- \* Gästvåning fullt utrustad med 4 sovplatser för boendes besökande, släkt och vänner.
- \* Snickarverkstad utrustad för den händige hobbyisten.
- \* 5 st välutrustade tvättstugor med tillhörande torkrum och mangelrum.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-06 bestått av:

Ordinarie

Anna Thofelt  
Marina Nyman  
Hans Kistenmacher  
Dan Danielsson

ordf.  
vice ordf.

*Ed*  
*Ant.*  
*Janis*  
*Ma*  
*\**

Suppleanter	Linnea Bergling David Dahlborg	avgått 2014-11-04
Adjungerad	Lennart Svedberg	fr o m 2014-12-02

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Ordinarie	Monica Ballin	Ballins Revisionsbyrå AB
Suppleant	Håkan Werell	Werells Revisionsbyrå AB

Internrevisor	Jan Ludvigsson Karin Bylund Patrik Blomqvist	fram till årsmöte 2014 från årsmöte 2014
---------------	--	---

#### Valberedning

Albert Öjermark	Sammankallande
Eivor Hult	
Anders Hedström	fram till årsmöte 2014
Karin Ostelius	från årsmöte 2014

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

##### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadējursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare, vilken dock inte ersätter hemförsäkringen.

##### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen av fastigheten har utförts av ISS Facility Services som också handhar lägenhetsförteckningen. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har ombesörjts av FSS Fastighetsservice AB.

##### Fastighetens tekniska status

Obligatoriska kontroller  
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008 och ska upprättas igen 2018.  
OVK besiktning har skett 2012 och ska ske efter fönsterbytet och senast 2019.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under hösten undersökt och låtit åtgärda den ytliga dräneringen bakom skivhuset, Eskadervägen 10-16. För att kontrollera resultatet av åtgärderna genomförs återkommande fuktmätningar. Ett eventuellt behov av en genomgripande grunddränering har undersökts. Behovet anses av tillkallad expertis inte vara akut föreliggande.

Inför upprättandet av en ny långsiktig underhållsplan, har föreningen under hösten låtit konditionsbesiktiga punkthusets plåtfasad samt yttertaken på såväl punkthus som skivhus. Dessutom har en noggrann fönsterutredning ägt rum, då fastighetens fönster ofta är i dåligt skick och dessutom omoderna ur energihänseende. Fönsterrenoveringar kan inte anses vara ett försvarbart alternativ, vare sig ur tekniskt eller ekonomiskt hänseende, och styrelsen förordar därmed fönsterbyte.

ofd  
AM.  
mm  
K

Punkthusets fasadplåtar sattes fast inför vintern. En totalrenovering av punkthusets fasad är angelägen och kommer av byggnadstekniska skäl att kombineras med fönsterbytet i denna fastighet. Detta projekt kommer förhoppningsvis att äga rum under 2016, liksom även fönsterbytet i skivhuset, som blir ett separat projekt.

Skivhusets yttertak behöver läggas om redan 2015. I samband med detta renoveras åtta st takterasser. Punkthusets övre tak kommer samtidigt att målas om.

En gammal skada orsakad av inläckande ytvatten bakom skivhuset har åtgärdats. En omfattande vattenskada i en av föreningens hyreslägenheter fick en totalrenovering som följde. Ytterligare en för föreningen kostsam vattenskada, orsakad av gammalt byggfusk, ägde rum i Roslagsklinikens lokal.

Föreningen har under året inlett ett projekt för upprustning av utomhusmiljön. Planteringarna och skötseln av dessa ses över. Butikernas fönster och entrédörrar går igenom. Slitna ytskikt slipas, oljas och målas. De nedre ytskikten, på båda husens framsidor, har renoverats med betongputs. Muren vid parkeringen och i trappan ner till Eskadervägen har renoverats på samma sätt. Arkaden Eskadervägen 6 2 behöver en rejäl uppfräschning. Diskussioner förs med Altira, ägare av Näsbyarks Centrum, hur insatser och kostnader ska fördelas.

Trivselsfrågor är av största vikt, både utomhus och inomhus. Tvättstugerenoveringar har under våren ägt rum i skivhuset. I skivhuset inrättades också ett nytt fint cykelrum.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 461 922 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 435 647 kronor vilket har belastat resultatet.

### Medlemsinformation

Styrelseinformation har satts upp i portarna varje månad och skickats ut via e-mail.  
En ekonomisk halvårsrapport delades stadgeenligt ut i medlemmarnas brevlådor under augusti.

Familjehotellets Flagg-grupp har förtjänstfullt sett till att flaggorna hissats alla flaggdagar.  
Familjehotellets Middagssällskap har ordnat många trevliga middagsträffar på restauranten inne i Centrum. Alla boende är välkomna att delta på dessa middagar.

På Lucia samlades många boende till sedvanlig "Glögg med Styrelseinformation." Styrelsen bjuder varje år in alla boende till denna uppskattade glöggträff som äger rum i Festvåningen.

### Boendeparkering

Föreningens uteparkering omfattar 135 platser. Sedan 2008 hyrs 85 platser dagtid av Altira, Styrelsen beslöt under hösten att göra om uteparkeringen till Familjehotellets boendeparkering, vilket innebär att utomstående inte längre får parkera gratis nattetid. Sedan januari 2015 hyrs 25 nattparkeringsplatser av en grannförening. Alla Familjehotellets boende har tilldelats ett separat parkeringstillstånd nattetid, ett tillstånd per lägenhet.

*[Handwritten signatures]*

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 19 st överlåtelser samt 3 st andrahandsuthyrning beviljats.

Under året har en hyresrätt återlämnats till föreningen. Föreningen har tio stycken lägenheter om sammanlagt 611 kvm som för närvarande hyrs ut. Föreningen planerar att under våren 2015 upplåta fem av dessa tio lägenheter till bostadsrätter.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

### Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Uthyrning utan tillstånd kan få stora konsekvenser för bostadsrättshavaren. Det kan resultera i att rätten till lägenheten förverkas, alltså kan medlemmen helt sonika bli uppsagd.

### Ekonomi

En ekonomisk analys är gjord av SBAB under hösten 2014. Analysen visar på starkt kassaflöde och god likviditet.

Belåningen uppgår till 4.146 kr/kvm, beräknat på totalytan, 16 402 kvm. Räknas belåningen i stället ut för bostadsytan, 15 064 kvm, blir siffran 4 514 kr/kvm.

Lånesnittet för hela Storstockholm uppgår till 6-7 000 kr/kvm, och anses enligt SBAB, redan på den nivån vara en låg belåning.

Föreningens belåningsgrad är 34%, räknat totalt lån i förhållande till taxeringsvärdet. Jämfört med liknande föreningar i Täby/Danderyd är föreningens belåningsgrad drygt 88% högre än snittet, men då har den övervägande delen av jämförelseobjekten sina kostsamma stambyten framför sig. Vår förening bytte stammar år 2008-2010.

Årsavgiften uppgår till ca 475 kr/kvm, vilken också den är jämförelsevis låg, då snittet för Storstockholm ligger på 650-700 kr/kvm.

Driftkostnaden år 2014 var 290 kr/kvm, och kostnaden för underhåll var 116 kr/kvm. Sammanlagd summa för drift och underhåll blir således 406 kr/kvm, vilken kan jämföras med den motsvarande snittsiffran för Storstockholm, 400 kr/kvm. (Storstockholms siffra från 2013)

För 2015 ligger det av styrelsen budgeterade beloppet för drift och underhåll på sammanlagt 394 kr/kvm.

Under hösten har samtliga lån omförhandlats till historiskt låga räntor. Den totala lånepotten uppgår till 68 000 000, varav 50% ligger med rörlig 3-månadersränta, 25% bundet på 1 år samt 25% bundet på 3år. Den allmänt mycket låga räntenivån gynnar naturligtvis föreningens ekonomi. Styrelsen följer med stor uppmärksamhet vad som händer på ränteområdet.

Ekonomi tas upp på varje styrelsemöte. Ambitionen är alltid att ta vara på föreningens intressen, på ett korrekt sätt spara där det går och på samma sätt måna om inkomsterna.

Under de närmast kommande åren kommer föreningen att ha stora utgifter för de sedan länge kända och nu planerade projekten. Styrelsens beräkning är att större delen av dessa projekt kommer att vara självfinansierade genom det goda kassaflödet och de lägenheter som upplåts till bostadsrätt. Under våren 2015 arbetar styrelsen på att få fram en långsiktig underhållsplan, och i denna plan kommer även finansiering att finnas med.

9/3

Ed Jan  
Mm.  
Mm.  
H

### Årsavgifter

Föreningen har inte höjt årsavgifterna under år 2014.

### Övrigt om ekonomi

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 338 kvm lokalytor. För dessa ytor har föreningen full avdragsrätt för erlagd (inkommande) moms. För ytor som betraktas som allmänna, t ex all utemiljö, har styrelsen på nya beräkningsgrunder kunnat höja momsavdraget med 3,5%, att gälla fr o m 2014.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Då flera av våra kommersiella hyresgästers kontrakt är gamla och hyresbeloppen alltför låga, omförhandlas dessa kontrakt allt eftersom de förfaller.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning (tkr)	10 737	10 724	9 787	8 754
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-139	-252	-2 097	-1 282
Soliditet (%)	45,6	45,7	45,9	46,9
Kassalikviditet (%)	209,8	166,2	103,6	137,6
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	475	475	469	396
Lån kr/kvm yta	4 146	4 185	4 185	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 348 978
årets förlust	-138 960
	<b>-2 487 938</b>

behandlas så att	-2 487 938
i ny räkning överföres	<b>-2 487 938</b>

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

*Handwritten signature*

*Handwritten notes:*  
Ed Ju  
Am.  
Mn  
K

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		10 737 261	10 723 856
Övriga rörelseintäkter		179 071	59 763
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 916 332</b>	<b>10 783 619</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-6 648 670	-6 353 994
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-943 000	-836 525
Personalkostnader	6	-361 728	-285 762
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 464 955	-1 464 955
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 418 351</b>	<b>-8 941 236</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 497 981</b>	<b>1 842 383</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 322	19 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 652 263	-2 113 940
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 636 941</b>	<b>-2 094 690</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-138 960</b>	<b>-252 307</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-138 960</b>	<b>-252 307</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-138 960</b>	<b>-252 307</b>

Ed Jan  
Am.  
mn  
#

## Balansräkning

Not                      2014-12-31                      2013-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7                      124 579 452                      126 654 542

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

56 917                      149 628

Övriga fordringar

8                      972 517                      2 391 891

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9                      381 481                      340 713

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 410 915                      2 882 232**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 315 839                      293 580

**Summa omsättningstillgångar**

**3 726 754                      3 175 812**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**128 306 206                      129 830 354**

*JS*

*Ed Jun  
AM  
ma  
K*



<b>Balansräkning</b>	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		237 736	237 736
Upplåtelseavgifter		58 746 612	58 746 612
Uppskrivningsfond		2 033 754	2 643 889
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 018 102</b>	<b>61 628 237</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 348 978	-2 096 670
Årets resultat	11	-138 960	-252 307
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 487 938</b>	<b>-2 348 977</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 530 164</b>	<b>59 279 260</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	68 000 000	68 500 000
Övriga skulder		0	140 537
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 000 000</b>	<b>68 640 537</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		446 227	199 262
Skatteskulder		30 154	24 455
Övriga skulder	13	28 479	299 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 271 182	1 387 736
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 776 042</b>	<b>1 910 557</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>128 306 206</b>	<b>129 830 354</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar

**Summa ställda säkerheter**

70 000 000      70 000 000  
70 000 000      70 000 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

*[Handwritten signatures and initials]*

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Alla noter redovisas i kronor.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1969.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	200 år
Om- och tillbyggnader före 2014	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

9/3

del för  
Ant. Ma  
#

**Not 2 Rörelseintäkter**

	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	732 142	616 129
Hysesintäkter lokaler	1 861 698	1 975 427
Hysesintäkter garage och p-platser	843 640	762 396
Hysesintäkter övriga	137 274	133 352
Årsavgifter bostäder	7 151 471	7 225 016
Gemensamhetslokal	82 000	28 600
Övriga ersättningar och intäkter	108 107	42 699
	<b>10 916 332</b>	<b>10 783 619</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	2014	2013
Löpande reparationer	1 461 922	1 162 102
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	435 647	194 650
	<b>1 897 569</b>	<b>1 356 752</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	673 001	636 955
Besiktning / Serviceavtal	34 907	84 756
Yttre skötsel / Snöröjning	127 207	223 647
Fastighetsel	373 689	427 259
Uppvärmning	2 191 479	2 356 927
Vatten	252 241	236 340
Sophämtning	301 494	306 786
Fastighetsförsäkring	209 999	191 162
Självrisk/reparation försäkringsskador	8 443	0
Avgälder, arrenden och avgifter	834	973
Kabel-TV / Internet	111 227	110 250
Bevakning	94 795	51 797
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	371 783	370 390
	<b>4 751 099</b>	<b>4 997 242</b>

**Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader**

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	139 852	142 750
Revisionsarvode	27 000	47 115
Förvaltningsarvode	253 884	250 197
Övriga externa tjänster/kostnader	144 962	59 933
Övriga förbrukningsinventarier/material	139 207	95 532
Hyra för garage	238 093	240 998
	<b>942 998</b>	<b>836 525</b>

9/5 del g... ju  
AM. Mn  
\*

**Not 6 Personalkostnader**

	2014	2013
Styrelsearvode	300 000	252 501
Löner övriga	13 512	4 000
Sociala avgifter	48 216	29 261
	<b>361 728</b>	<b>285 762</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 409 702	104 409 702
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104 409 702</b>	<b>104 409 702</b>
Ingående avskrivningar	-16 322 160	-14 857 205
Årets avskrivningar	-1 464 955	-1 464 955
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 787 115</b>	<b>-16 322 160</b>
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-610 135	
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>-610 135</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 012 452</b>	<b>88 087 542</b>
Taxeringsvärden byggnader	125 800 000	125 800 000
Taxeringsvärden mark	73 160 000	73 160 000
	<b>198 960 000</b>	<b>198 960 000</b>
Bokfört värde byggnader	86 012 452	88 087 542
Bokfört värde mark	38 567 000	38 567 000
	<b>124 579 452</b>	<b>126 654 542</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	26 355	26 198
Andra kortfristiga fordringar	6 250	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	939 912	2 365 693
	<b>972 517</b>	<b>2 391 891</b>

*g/B*

*Sed Ju  
Ant. MN  
K*

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkring	238 115	209 999
Förutbetalda arvoden ISS	0	63 181
Förutbetalda kabel-tv	0	1 990
Övriga förutbetalda kostnader	65 798	65 543
Upplupen försäkringsers. IF	77 568	0
	<b>381 481</b>	<b>340 713</b>

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Uppskrivn. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	237 736	58 746 612	2 643 888	-2 096 670	-252 307
Avskrivning uppskr fond			-610 135		
Disposition av föregående års resultat:				-252 307	252 307
Årets resultat					-138 960
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>237 736</b>	<b>58 746 612</b>	<b>2 033 753</b>	<b>-2 348 977</b>	<b>-138 960</b>

**Not 11 Analys av Kassaflödet**

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-138 960	-252 307
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	1 464 955	1 464 955
<b>Likviditet från resultatet</b>	<b>1 325 995</b>	<b>1 212 648</b>
Förändring Kortfristiga fordringar exkl. avr ISS (IB- UB)	45 537	-126 411
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (IB-UB)	-134 517	467 509
<b>Likviditet från rörelsekapitalet</b>	<b>-88 980</b>	<b>341 098</b>
<b>Akkumulerad likviditet från rörelsen</b>	<b>1 237 015</b>	<b>1 553 746</b>
Förändring depositioner	-140 537	
Amortering lån	-500 000	
<b>Likviditet från investeringar och lån</b>	<b>-640 537</b>	
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>596 478</b>	<b>1 553 746</b>

<b>Likvida medel</b>	2 315 839	293 580
Kassa och bank	939 912	2 365 693
Avräkning ISS Facility Services AB	3 255 751	2 659 273
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB, 008	1,22	2015-10-01	34 000 000	0
SBAB, 815	1,48	2017-09-13	17 000 000	0
0	1,21	2015-09-30	17 000 000	0
Stadshypotek AB	2,98	avslutat	0	34 000 000
Stadshypotek AB		avslutat	0	34 000 000
Stadshypotek AB		avslutat	0	500 000
			<b>68 000 000</b>	<b>68 500 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 000 000 kronor.

### Not 13 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Mervärdesskatt	-46 178	41 831
Källskatter	46 651	45 594
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	28 006	15 832
Övriga skulder	0	195 847
	<b>28 479</b>	<b>299 104</b>


*Ed Ju*  
*Ant.* *mn*  
*#*

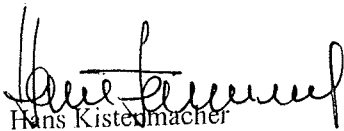
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	8 000	0
Upplupna sociala avgifter	2 513	0
Upplupna räntekostnader	2 422	163 907
Förskottsbetalda hyror och avgifter	685 147	636 721
	55 317	0
Upplupna uppvärmningskostnader	339 583	292 901
Upplupna elavgifter	32 806	42 693
Upplupna renhållningsavgifter	0	8 048
Upplupna reparationer och underhåll	69 419	24 700
Beräknat arvode för revision	33 000	39 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 975	179 768
	<b>1 271 182</b>	<b>1 387 738</b>

Täby den 20 april 2015

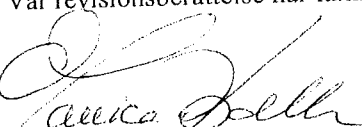
  
Anna Thofelt

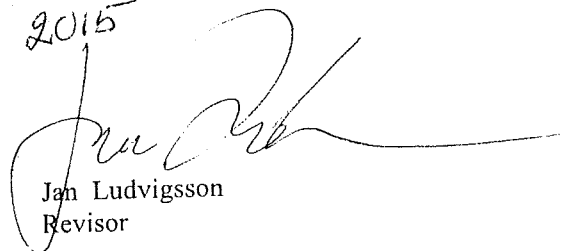
  
Marina Nyman

  
Hans Kistén

  
Dan Danielson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2015

  
Monica Ballin  
Auktoriserad revisor

  
Jan Ludvigsson  
Revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Familjehotellet Näsbypark**, org.nr 716417-6450.

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Familjehotellet Näsbypark** för år 2014.

#### *Styrelsens och 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 **Bostadsrättsföreningen Familjehotellet Näsbypark**s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Familjehotellet Näsbypark** för år 2014.

### *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 oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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.

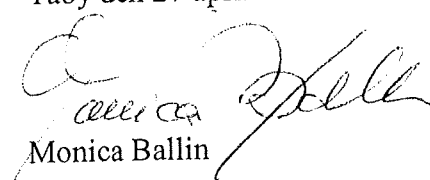
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

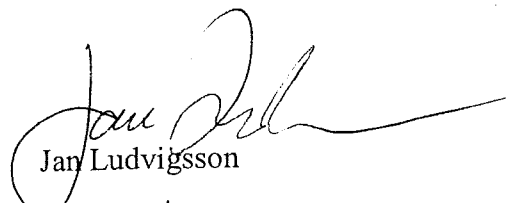
### *Uttalanden*

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

Täby den 27 april 2015

  
Monica Ballin

Auktoriserad revisor

  
Jan Ludvigsson

Intern revisor