
Årsredovisning

för

Brf Familjehotellet Näsbypark

716417-6450

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Familjhotellet Näsbypark får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 829,3 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-05.

Föreningens fastighet, Jagaren 6 bebyggdes 1960-61. Bostadsrättsföreningen bildades 1982. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 200 lägenheter, varav 3 hyresrätter, samt 16 kommersiellt uthyrda lokaler.

Parkeringen utanför Eskadervägen 8 16 med 135 parkeringsplatser tillhör föreningen.

Dagtid hyrs 85 platser av EPISO 4 Edman AB, ägare av Näsbyparks Centrum.

Natttid hyrs 25 platser av en grannförening.

Utöver den egna boendeparkeringen utomhus disponerar föreningen 85 garageplatser inklusive 5 dubbelplatser.

Föreningens boende tilldelas ett separat nattparkeringskort till boendeparkeringen, ett tillstånd per lägenhet. Detta tillstånd kan användas för övernattande gäster.

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 193 kvm är hyresrätter.

Total area kommersiella lokaler: 1 343 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 bekväm tvårumslägenhet med 4 sovplatser för boendes besökande, släkt och vänner.
- * Snickarverkstad utrustad för den händige hobbyisten.
- * 5 st välutrustade tvättstugor med tillhörande torkrum och mangelrum.

U

MT.

En Boendeinformation finns att få i pappersform. Finns också på föreningens hemsida:
www.brffamiljehotellet.se

Övrig information:

- Styrelseinformation sätts upp i portarna varje månad och skickas även ut via e-post.
- En ekonomisk halvårsrapport delas stadgeenligt ut i medlemmarnas brevlådor under augusti.
- Föreningens flagg-grupp ser till att flaggorna hissas alla flaggdagar.
- Föreningens middagssällskap ordnar trevliga middagsträffar på restaurangen inne i Centrum.
- Runt Lucia inbjuds alla boende till Festvåningen för sedvanlig "Glögg med Styrelseinfo."

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Moussa Ibrahim	35,0	2021-12-31
Näsby Parks Bokhandel AB	115,0	2022-04-30
BK Konfektion AB	98,5	2021-07-15
Roslagskliniken AB	164,0+41,0	2021-12-31
Kitty Jansson Bergblom	37,0	2020-02-28
Kitty Jansson Bergblom	53,5	2020-11-30
Nabeela Kem AB	67,0	2021-03-31
Näsbyarks Blomsterhandel AB	67,0	2019-12-31
Norrortens Hem AB	138,0	2021-06-30
Sv Röda Korset Täbykretsen	189,0	2020-08-31
Vakant	47,0	
Sv Röda Korset Täbykretsen	46,0	2020-07-14
För närvarande föreningskontor	47,0	
Vakant	7,3	
Net4mobility HB		2020-06-30
Ulrika Petersson	155,0	2019-12-31
Sv Röda Korset Täbykretsen	<u>36,0</u>	2022-09-30
	1 343,3	

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 354 754 (2 354 754) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår bland annat ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadrättstillägg för sina medlemmar. Detta innebär att medlem själv tecknar enbart egen hemförsäkring.

0

am.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-02 bestått av:

Ordinarie	Anna Thofelt Carl-Adam Wachtmeister Lennart Svedberg Marina Nyman Eva Wikland	ordförande vice ordförande
-----------	---	-------------------------------

Suppleanter	Anna Sandholm Evelina Bellmark Jan Bogren
-------------	---

Fram till föreningsstämman var Per Frankow ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Carina Toresson	Toresson Revision AB
Suppleant	Ralf Toresson	Toresson Revision AB

Internrevisorer	Hans Kistenmacher
Suppleant	Jan Ludvigsson

Valberedning	Albert Öjermark Veronica Duske Karin Ostelius	Sammanställande
--------------	---	-----------------

Styrelsen har under året haft 11 (12) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen av fastigheten där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har ombesörjts av FSS Fastighetsservice AB.

Energideklaration upprättades 2008. Styrelsen har hos Boverket ansökt om att nästa energideklaration senareläggs för att kunna utföras efter kommande OVK-besiktning.

OVK besiktning har skett 2012 och ska ske efter fönsterbytet och senast 2019. Anstånd med OVK kan också komma att behövas.

En 30-årig underhållsplan utarbetades 2016. Underhållsplanen inkluderar likviditetsanalys, långtidsbudget och årlig professionell uppföljning. För det i underhållsplanen uppskattade renoveringsbehovet behöver föreningen göra en årlig avsättning om 2 500 000 kr.

Föreningen har under året övergått till redovisning enligt K3-regelverket med komponentindelning av fastigheterna.

Bland större reparationer och förbättrande åtgärder under senare år kan särskilt nämnas stambytet 2008-2010, renovering av samtliga balkonger 2009, byte av hissar 2011-2012 samt takbyte 2015-2016 på hela fastigheten Eskadervägen 10-16 inkluderande totalrenovering av 8 stycken takterasser.

Styrelsen arbetar aktivt med förvaltning och utveckling av de värden som finns i bostadsrättsföreningen. Ambitionen är att ta ansvar för det långsiktiga perspektivet.

d

Ant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnaden för hela årets löpande underhåll uppgick till 400 164 kronor.

Planenligt underhåll under året:

Återbesök stamspolning	7 500
Omdragning av spillvattenledning	<u>553 186</u>
	560 686

Kostnaden förseslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Arbetena gällande projekt Eskadervägen 8, genomgripande fasadrenovering och fönsterbyte, startade under första halvåret 2018. Årets nedlagda kostnader på 5 483 935 kronor redovisas under anläggnings-tillgångar som pågående arbete.

Projektet fönsterbyte och fasadrenovering gällande Eskadervägen 10-16 fortskrider om än en exakt tidsplan ej är fastslagen. Årets nedlagda kostnader på 462 449 kronor redovisas under anläggnings-tillgångar som pågående arbete.

Medlemsinformation

Under perioden har 1 st hyreslägenhet upplåtits med bostadsrätt. 20 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 10 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Vid räkenskapsåret slut uppgick föreningen medlemmar till 264 (270) st.

Årsavgifterna höjdes med 2% fr o m 2018-07-01 och höjs enligt plan med ytterligare 2% per 2019-07-01.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	11 007	10 835	10 621	10 642
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 756	1 277	-2 995	-3 567
Eget kapital (tkr)	73 115	69 131	67 976	69 101
Balansomslutning (tkr)	154 364	149 809	148 524	150 060
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	2 500	2 500	2 500	0
Soliditet (%)	47,37	46,15	45,77	46,05
Kassalikviditet (%)	934,11	1 109,29	1 051,31	914,58
Snittränta (%)	1,00	1,05	1,04	0,92
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	515	505	495	495
Lån kr/kvm totalyta	4 753	4 753	4 754	4 754
Uppvärmning kr/kvm totalyta	107	94	97	112
Vatten kr/kvm totalyta	19	18	19	17
Fastighetsel (tkr)	406	346	333	303

d

ant.

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.
Styrelsens kommentarer till flerårsöversikten:

Nettoomsättningen något högre beroende på avgiftshöjning och god uthyrning av föreningens kommersiella lokaler.

Resultatet avspeglar sig i ökningen av eget kapital.

Balansomslutningens visar på fortsatt god kassabehållning, likvida medel vid årets slut drygt 30 miljoner kronor.

Avsättning till föreningens yttre reparationsfond i enlighet med underhållsplan.

Soliditeten ligger stabilt. God soliditet anses vara 40%.

Kassalikviditeten bör ha ett nyckeltal på minst 150 för att täcka upp för allt löpande. Trots kostsamma fasad-fönsterprojekt är likviditeten fortsatt god, delvis tack vare en upplåtelse till bostadsrätt under hösten men också på grund av att inga lån amorteras i nuläget. När föreningens stora renoveringsprojekt är avklarade kan amortering påbörjas.

Snitträntan speglar den extrema situationen som råder på räntemarknaden. Framtida räntehöjningar skulle naturligtvis påverka resultatet, här finns en risk att beakta. Av föreningens lån ligger 22% med rörlig ränta, 78% med bunden flerårsränta.

En årsavgift i spannet 325 - 650 kr/kvm anses vara låg till måttlig.

Här redovisas belåningsgrad på totalyta, vilket torde vara relevant för en bostadsrättsförening med en ansevärd del kommersiella ytor. Lån beräknat i kr/kvm enbart bostadsrättsyta blir 5 259 kr. En belåningsgrad mellan 3 000 - 6 000 kr/kvm bostadsyta anses vara låg till måttlig.

Föreningens uppvärmningskostnader för året ökade, främst beroende på en ovanligt kall vinter 2018.

Kostnad för vatten är lägre än snittkostnaden för jämförbara bostadsrättsföreningar.

Kostnad för fastighetsel ökade markant på grund av höjda nätavgifter.

Styrelsen anser det viktigt att över tid följa utgiftsposterna för vatten och el som väntas bli dyrare i framtiden.

U

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskriv- ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	243 793	74 992 055	1 667 673	2 500 000	-11 549 294	1 276 993
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman 2018:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll				2 500 000	-2 500 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-1 345 054	1 345 054	
Balanseras i ny räkning					1 276 993	-1 276 993
Upplåtelse av ny bostadsrätt:	790	2 349 210				
Förändring uppskrivningsfond			-122 027			
Årets resultat						1 755 910
Belopp vid årets utgång	244 583	77 341 265	1 545 646	3 654 946	-11 427 246	1 755 910

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 427 246
årets vinst	1 755 910
	-9 671 336

behandlas så att

Reservering till yttre reparationsfond	2 500 000
lanspråktagande av yttre reparationsfond	-560 686
i ny räkning överföres	-11 610 650
	-9 671 336

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

d

Ant.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 006 719	10 834 835
Övriga rörelseintäkter		148 847	140 601
Summa rörelseintäkter		11 155 566	10 975 436
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 541 848	-6 178 840
Övriga externa kostnader	5	-823 799	-845 067
Personalkostnader	6	-488 159	-493 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 865 358	-1 464 956
Summa rörelsekostnader		-8 719 163	-8 982 252
Rörelseresultat		2 436 403	1 993 185
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93 076	101 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-773 568	-817 538
Summa finansiella poster		-680 493	-716 191
Resultat efter finansiella poster		1 755 910	1 276 993
Årets resultat		1 755 910	1 276 993

d

ant.

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	117 831 119	119 818 504
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	5 946 384	0
Summa materiella anläggningstillgångar		123 777 503	119 818 504

Summa anläggningstillgångar		123 777 503	119 818 504
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		180	19 751
Övriga fordringar	9	2 326 008	4 127 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	440 844	471 167
Summa kortfristiga fordringar		2 767 032	4 618 340

Kassa och bank

Kassa och bank		27 819 570	25 372 588
Summa kassa och bank		27 819 570	25 372 588

Summa omsättningstillgångar		30 586 602	29 990 928
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		154 364 105	149 809 431
-------------------------	--	--------------------	--------------------

d

Ant.

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		77 585 848	75 235 848
Uppskrivningsfond	11	1 545 646	1 667 673
Yttre reparationsfond		3 654 946	2 500 000
Summa bundet eget kapital		82 786 440	79 403 521

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-11 427 246	-11 549 294
Årets resultat		1 755 910	1 276 993
Summa ansamlad förlust		-9 671 336	-10 272 300

Summa eget kapital 73 115 104 69 131 220

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	77 974 607	77 974 607
Summa långfristiga skulder		77 974 607	77 974 607

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		1 708 788	1 076 534
Skatteskulder		30 099	2 627
Övriga skulder	14	18 903	77 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 516 604	1 546 943
Summa kortfristiga skulder		3 274 394	2 703 604

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 154 364 105 149 809 431

U

Ant.

Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 436 403 1 993 185

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 865 358 1 464 956

Erhållen ränta 93 076 101 347

Erlagd ränta -748 410 -817 546

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

3 646 427 2 741 941

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar 60 354 -74 485

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder 545 632 150 034

Kassaflöde från den löpande verksamheten 4 252 413 2 817 490

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -5 946 384 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten -5 946 384 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån 0 -19 233

Inbetalda insatser / kapitaltillskott 2 350 000 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 2 350 000 -19 233

Årets kassaflöde

656 029 2 798 257

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 29 459 193 26 660 936

Likvida medel vid årets slut 16 30 115 222 29 459 193

d

Ant.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Följande redovisningsprinciper har ändrats. Fastigheten är uppdelad i komponenter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	0,83%
Byggnad - Fasad	2%
Byggnad - Fönster	2%
Byggnad - Yttertak	2,5%
Byggnad - Ventilation och hissar	4%
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.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	268 949	274 992
Hysesintäkter lokaler frivilligt momsregistrerade	1 404 769	1 398 180
Hysesintäkter lokaler, ej momsregistrerade	602 044	592 548
Hysesintäkter garage och p-platser	980 469	973 497
Hysesintäkter övriga	175 982	173 686
Årsavgifter bostäder	7 562 381	7 413 352
Debiterade avgifter	12 125	8 580
Gemensamhetslokal samt övernattningsslägenhet	36 500	65 250
Övriga ersättningar och intäkter	14 674	10 916
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	47 816	30 851
Avgift andrahandsupplåtelse	49 857	33 584
	11 155 566	10 975 436

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	400 164	582 100
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	560 686	1 345 054
	960 850	1 927 154

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	761 856	747 223
Besiktning / Serviceavtal	10 980	10 262
Yttre skötsel / Snöröjning	228 015	231 641
Fastighetsel	406 071	346 261
Uppvärmning	1 763 078	1 542 804
Vatten	305 383	302 400
Sophämtning	251 746	258 049
Fastighetsförsäkring	333 810	289 428
Avgälder, arrenden och avgifter	556	8 793
Kabel-TV / Internet	83 102	80 108
Bevakning	66 560	69 276
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	369 840	365 441
	4 580 997	4 251 686

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	125 320	127 798
Revisionsarvode	22 273	22 273
Förvaltningsarvode	211 312	211 313
Övriga externa tjänster/kostnader	158 603	173 500
Övriga förbrukningsinventarier/material	64 202	72 118
Drift och underhåll garage	242 090	238 065
	823 800	845 067

0

Ant

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	400 000	400 000
Löner övriga	13 000	10 400
Sociala avgifter	75 159	82 989
	488 159	493 389

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	98 308 361	98 308 361
Ingående anskaffningsvärden mark	38 567 000	38 567 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 875 361	136 875 361

Ingående avskrivningar	-22 181 982	-20 717 026
Årets avskrivningar	-1 865 358	-1 464 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 047 340	-22 181 982

Ingående uppskrivningar	5 125 125	5 247 152
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-122 027	-122 027
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 003 098	5 125 125

Utgående redovisat värde 117 831 119 119 818 504

Taxeringsvärden byggnader	129 000 000	129 000 000
Taxeringsvärden mark	96 244 000	96 244 000
	225 244 000	225 244 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Fasad- och fönsterprojekt Eskadervägen 8	5 483 935	0
Fasad- och fönsterprojekt Eskadervägen 10-16	462 449	0
	5 946 384	0

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	30 356	40 816
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 295 652	4 086 606
	2 326 008	4 127 422

d

ant.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	345 552	333 810
Förutbetalda förvaltningsarvoden	0	52 828
Förutbetald kabel-tv	5 926	5 982
Övriga förutbetalda kostnader	75 866	66 072
Upplupen intäkt gäst och fest efter avdrag för administration	13 500	12 475
	440 844	471 167

Not 11 Uppskrivningsfond

	2018-12-31	2017-12-31
IB uppskrivningsfond	1 667 673	1 789 700
Anspråktagande för avskrivning	-122 027	-122 027
UB uppskrivningsfond	1 545 646	1 667 673

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	0,92	90-dgr löpande	6 974 607	6 974 607
SBAB	1,52	2021-02-19	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	1,04	2021-09-30	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek AB	1,16	2020-09-30	17 000 000	17 000 000
SBAB	0,79	90-dgr löpande	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	0,95	2020-09-01	17 000 000	17 000 000
			77 974 607	77 974 607
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 974 607 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsanteckningar	78 000 000	78 000 000
	78 000 000	78 000 000

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	66 646	121 808
Källskatter	3 510	3 120
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 647	1 302
Tillgodon hyror	0	3 360
Förskottsbetald moms	-52 900	-52 090
	18 903	77 500

0

AN

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	89 894	64 736
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 043 503	1 112 941
Upplupna uppvärmningskostnader	278 421	215 404
Upplupna elavgifter	44 062	36 025
Upplupna reparationer och underhåll	0	63 205
Beräknat arvode för revision	35 000	35 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 724	19 632
	1 516 604	1 546 943

Not 16 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning Klientmedel	2 295 652	4 086 606
Banktillgodohavanden	27 819 570	25 372 588
	30 115 222	29 459 194

Täby

23.3.2019

Anna Thofelt
Ordförande

Carl-Adam Wachtmeister

Eva Wikland

Marina Nyman

Lennart Svedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats. 8/4-2019

Carina Toresson
Extern revisor

Toresson Revision AB

Hans Kistenmacher
Revisor

Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Familjehotellet Näsbypark för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella 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 för BRF Familjehotellet Näsbypark för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och 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. Extern revisor 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.

d

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.

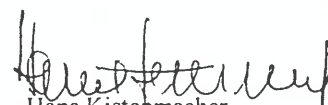
Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska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

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 8/4 2019



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Hans Kistenmacher

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL STYRELSE, ARVODE OCH REVISORER
VID BRF FAMILJHOTELLET NÄSBYPARK 'S ÅRSSTÄMMA 9/5-19.

ORDINARIE LEDAMÖTER:

Anna Thofelt, E8, vald till 2020

Carl-Adam Wachtmeister, E8, vald till 2020

Jan Bogren, E8, vald till 2020

Arne Petersen, E10, föreslås till nyval till 2021

Lennart Svedberg, E16, föreslås till omval till 2020

Anna Sandholm, E16, föreslås till omval till 2021 (fd.suppleant)

SUPPLEANTER:

Johan Zeidler, E8, föreslås till nyval till 2021

Chloe Koutouzou, E10, föreslås till nyval till 2021

ARVODE TILL STYRELSENS FÖRFOGANDE:

400 tkr (inkl.sammanträdesarvoden) att fördelas och disponeras
enligt Styrelsens beslut.

EXTERNREVISOR och -SUPPLEANT (omval)

Ordinarie revisor: Carina Toresson, Toresson Revision AB

Revisorsuppleant: Ralf Toresson, Toresson Revision AB

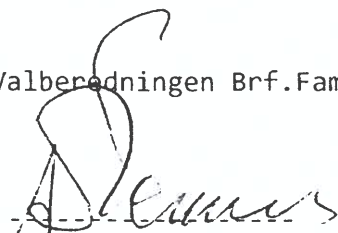
INTERNREVISOR och -SUPPLEANT

från föreningens medlemmar:

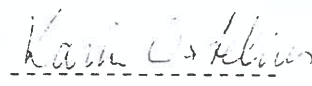
Ordinarie revisor: Hans Kistenmacher, E16, omval

Revisorsuppleant: Jan Ludvigsson, E8, omval

Valberedningen Brf.Familjhotellet Näsbypark, 19/3 2019.



Albert Öjemark



Karin Ostelius



Veronica Duske

Täby 2019-03-30

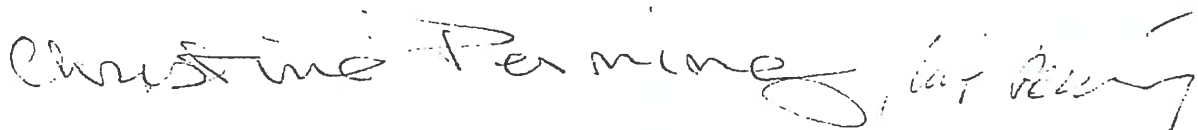
Motion till föreningens årsstämma i Brf Familjehotellet 9 maj 2019

Vi föreslår att föreningen bör godkänna tillfällig intern andrahandsuthyrning av garageplatser och parkeringsplatser. D v s en medlem ska tillfälligt kunna hyra ut sin parkeringsplats till annan medlem, som är i behov av en parkeringsplats. I dag är det, enligt uppgift från styrelsen, i föreningen förbjudet att hyra ut sin p-plats tillfälligt till annan medlem. Styrelsen har rekommenderat oss att låta vår p-plats stå tom om vi vill behålla platsen. Detta system leder alltså till att p-platser står tomma eftersom boende självklart inte vill "släppa" sin parkeringsplats bara för att man tillfälligt inte behöver den. Detta samtidigt som många medlemmar är i behov av en parkeringsplats.

Andrahandsuthyrning ska förslagsvis ske till självkostnadspris, för att det inte ska vara en vinstdrivande verksamhet att hyra ut sin p-plats i andra hand. Intern andrahandsuthyrning kan ske under ordnade former och godkännas av styrelsen. Förslagsvis erbjuds andrahandsuthyrning av p-platser i första hand till föreningsmedlemmar som står i dagens kö för p-platser. Det ska fortsatt inte vara tillåtet att hyra ut sin p-plats till någon person, som inte är medlem i föreningen. Detta förslag borde gynna alla medlemmar i föreningen mer än det system vi har idag, helt enkelt! Detta är också en vanligt förekommande modell i många andra bostadsrättsföreningar.

Att ha en regel som leder till att man hellre låter p-plaster stå tomma samtidigt som många medlemmar har stort behov av p-platser, är en regel som man bör göra något åt!

I föreningen bör vi sträva efter att ha regler som gynnar alla medlemmar och att plocka bort förlegade regler, som i stället ställer till det för medlemmarna.



Ulf Perning och Christine Perning
Eskadervägen 14 lägenhet nr 151 och nr 1903

Styrelsens svar på Ulf och Christine Pernings motion

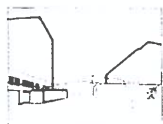
Enligt föreningens gällande ordningsregler är garageplatserna avsedda för fordon registrerade i den boendes namn. Den kontraktsägare som överlåter sin plats till annan förlorar omedelbart all rätt till parkeringsplats.

För boende som önskar garageplats finns, i väntan på ledig sådan, alltid möjlighet till en uteplats på föreningens boendeparkering. Det är alltså ingen risk att man som boende inte har parkeringsplats.

Den i motionen föreslagna ändringen möjliggör en situation där boende håller på parkeringsplatser som inte nyttjas av dem själva.

Den föreslagna ändringen skulle generera mera administration och ökad kostnad för föreningens ekonomiska förvaltning.

Styrelsen avstyrker motionen.



Bostadsrättsföreningen

Familjebotellet

Näsbypark

FÖRDELNING INTÄKTER 2018

Årsavgifter	7 562 381
Hysesintäkter	3 480 838
Debiterade avgifter	112 347

SUMMA 11 155 566

Hysesintäkter
31%

Debiterade avgifter
1%

Årsavgifter
68%

HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING 2018

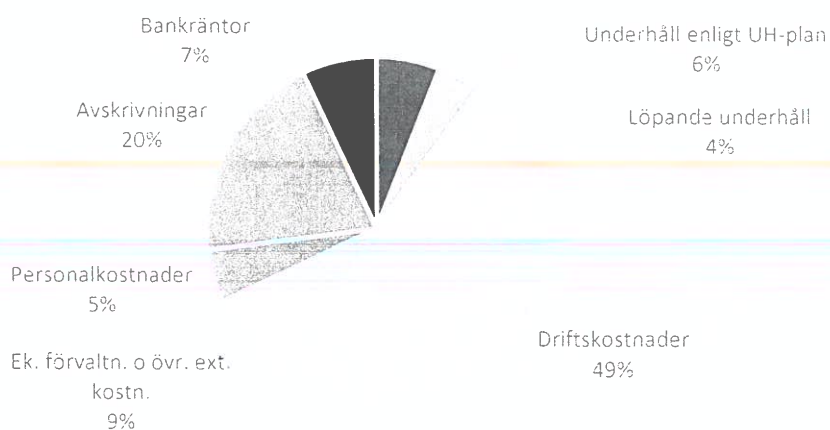
Kommersiella lokaler	2 006 813
Bilparkering utomstående	456 680
Bostäder	268 949
Bilparkering boende	523 789
Förråd och cykelparkering	188 107
Gäst och festvåningar	36 500

SUMMA 3 480 838



FÖRDELNING KOSTNADER 2018

Underhåll enligt UH-plan	560 686
Löpande underhåll	400 164
Driftskostnader	4 580 997
Ek. förvaltn. o övr. ext. kostn.	823 800
Personalkostnader	488 159
Avskrivningar	1 865 358
Bankräntor	680 493
SUMMA	9 399 657



DRIFTSKOSTNADERNAS FÖRDELNING 2018

Fastighetsskötsel o besiktn.	773 392
Sommar/vinter underhåll + tillsyn parkeringen	294 575
Fjärrvärme	1 763 078
El, vatten, sophämt. + återv.	963 200
Försäkring och fastighetsskatt	703 650
TV och Internet	83 102
SUMMA	4 580 997

