

# Brf Bjurholmsparken

Org.nr: 769624-2242

## Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken, organisationsnummer 769624-2242, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken 769624-2242, registrerades den 13:e december 2012 vid Bolagsverket och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Hysesfastigheten Harven 38 förvärvades 2013 av Nevrah 38 Fastighets AB. Därefter bildades en ekonomisk förening, Bjurholmsparken AB. Bjurholmsparken AB fusionerades samma år med Nevrah som vid tidpunkten även förvärvade dåvarande Acapulco Hotell AB vilken övergick i föreningens ägo. Därefter omvandlades den ekonomiska föreningen till nuvarande bostadsrättsföreningen och Acapulco Hotell AB likviderades vilket frigjorde 37 lägenheter.

En renovering av fastigheten samt lägenheterna genomfördes och bostadsrättslägenheterna såldes av för att bekosta föreningens köp av fastigheten. I fastigheten fanns även ett antal hyresrätter. Dessa renoverades ej utan såldes i befintligt skick till de dåvarande hyresgästerna. En lägenhet som vid årets början kvarstod som hyresrätt har under året omvandlats till bostadsrätt och försålts till hyresgästen

Föreningens säte är i Stockholm.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26

### Styrelse

Ordförande	Lars Wahlström
Ledamot	Erik Kavianpour
Ledamot	Sarbjit Singh
Suppleant	Peter Skog

### Revisor

Extern	Daniel Stamenkovic
	Ernst & Young AB

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Julia Kvarnberg

## Information om fastigheten

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	32	823
2 rok	12	513
3 rok	1	85
4 rok	1	127
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>1 548</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>		<b>46</b>

### Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	1	62

### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	2	75

<b>Totalt antal lokaler:</b>		<b>3</b>
<b>Totalyta (m<sup>2</sup>):</b>		<b>1 685</b>

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Brf Partner AB
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Vattenleverantör	Stockholm Vatten AB
Uppvärmning	Stockholm Exergi
Elleverantör	Ellevio/Fortum
Kabel-tv & bredband	Tele2

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Installation avfuktare i undre källare	2020	
Upprättat en 30-årig underhållsplan	2020	
Tätning läckande terrass på plan 6	2020	

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Under 2021

- Nyupplåtitt en f.d. hyresrätt.
- Förberett ombildning av bostadsrättslokal till brf-lägenhet.
- Omfattande arbete i källare och undercentral med gamla installationer såsom el och vatten samt flytt av vattenavstängning.
- Byte torktumlare.
- Målning entré.

### Planerade arbeten för 2022

- Tätning av ytskikt och målning av räcken på kungsbalkonger plan 5 & 6
- Installation av tryckstegringspump

## Medlemsinformation

57 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 10 bostadsrätter har överlåtits.

10 medlemmar har utträtt ur föreningen.

13 medlemmar har upptagits.

**46 bostadsrätter**

**60 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 675	1 637	1 433	1 368
Årsavgifter, tkr	1 358	1 283	1 125	1 125
Resultat efter finansiella poster, tkr	-680	-515	-248	-476
Soliditet <sup>1</sup> , %	85	85	85	85
<b>Föreningen, kr</b>				
Värmekostnad/kvm totalyta	138	126	134	134
Elkostnad/kvm totalyta	36	29	31	30
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	30	29	28
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	10 631	10 898	10 898	10 898
Räntekostnad/kvm bostadsrättsytan	80	147	147	134
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	877	850	745	745

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 0 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 090 000	290 114	756 460	-1 301 192	-515 486	94 319 896
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			38 164	-38 164		0
Balanseras i ny räkning				-515 486	515 486	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 995 000	303 333				2 298 333
Årets resultat					-680 376	-680 376
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>97 085 000</b>	<b>593 447</b>	<b>794 624</b>	<b>-1 854 842</b>	<b>-680 376</b>	<b>95 937 853</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 854 842
Årets resultat	-680 376
<b>Totalt</b>	<b>-2 535 218</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	38 164
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-794 624
Balanseras i ny räkning	-1 778 758
<b>Totalt</b>	<b>-2 535 218</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 674 928	1 636 512
Övriga rörelseintäkter	3	8 192	13 502
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 683 120</b>	<b>1 650 014</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-1 558 341	-1 176 098
Administration och förvaltning	5	-293 019	-371 292
Personalkostnader	6	-24 288	-24 288
Avskrivningar		-362 613	-371 220
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 238 261</b>	<b>-1 942 898</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-555 141</b>	<b>-292 884</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 235	-222 602
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-125 235</b>	<b>-222 602</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-680 376</b>	<b>-515 486</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-680 376</b>	<b>-515 486</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-680 376</b>	<b>-515 486</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	110 179 504	110 520 712
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	21 405
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>110 179 504</b>	<b>110 542 117</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>110 179 504</b>	<b>110 542 117</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 468	1 888
Övriga fordringar		4 488	4 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 770	102 177
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>106 726</b>	<b>108 993</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 454 878	496 183
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 454 878</b>	<b>496 183</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 561 604</b>	<b>605 176</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>112 741 108</b>	<b>111 147 293</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		97 678 447	95 380 114
Fond för yttre underhåll		794 624	756 460
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>98 473 071</b>	<b>96 136 574</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 854 842	-1 301 192
Årets resultat		-680 376	-515 486
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 535 218</b>	<b>-1 816 678</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>95 937 853</b>	<b>94 319 896</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	16 453 430	11 453 430
Leverantörsskulder		41 760	134 778
Skatteskulder		9 868	8 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		298 197	231 100
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 803 255</b>	<b>11 827 397</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>112 741 108</b>	<b>111 147 293</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2020 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	200 år
Markanläggning	20 år
Inventarier och maskiner	Fullt avskriven

## Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 357 526	1 282 908
Hysesintäkter bostäder	14 382	57 528
Hysesintäkter lokaler	171 069	224 184
Kabel-TV	127 451	125 820
Debiterade elkostnader	4 500	3 600
Övriga avgifts- och hyresbortfall	0	-57 528
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 674 929</b>	<b>1 636 512</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Avgift andrahandsupplåtelse	7 500	13 500
Övriga ersättningar och intäkter	692	2
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>8 192</b>	<b>13 502</b>

#### Not 4. Operativ drift och underhåll

	2021	2020
Fastighetsel	60 429	49 418
Uppvärmning	233 042	211 839
Vatten och avlopp	44 082	49 990
Sophämtning	48 545	50 826
Hiss	42 543	9 472
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	3 581	0
Fastighetskötsel	60 000	38 050
Fastighetsstäd	75 454	36 373
Snöröjning/sandning	0	7 498
Bevakningskostnader	0	4 735
Övriga köpta tjänster	7 418	2 472
TV	143 656	143 492
Fastighetsförsäkring	43 074	55 186
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	79 623	76 784
Reparationer	182 775	0
Underhåll	534 120	439 963
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>1 558 341</b>	<b>1 176 098</b>

#### Not 5. Administration och förvaltning

	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	64 421	67 572
Extra ekonomisk förvaltning	1 623	0
Arvode teknisk förvaltning	77 930	45 209
Revisionsarvode	24 250	22 500
Försäkringsskador	0	31 007
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	4 647
Konsultarvode	91 687	181 914
Bankkostnader	7 905	4 698
Övriga administrativa kostnader	359	77
Hyra lokal	0	4 375
Övriga kostnader	24 845	9 293
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>293 019</b>	<b>371 292</b>

#### Not 6. Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala kostnader	4 288	4 288
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>24 288</b>	<b>24 288</b>

<b>Not 7. Byggnader och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	65 740 636	65 740 636
Anskaffningsvärde mark	47 915 460	47 915 460
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>113 656 096</b>	<b>113 656 096</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 3 135 384	- 2 794 176
Årets avskrivningar	- 341 208	- 341 208
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 476 592</b>	<b>-3 135 384</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>110 179 504</b>	<b>110 520 712</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	17 905 000	17 905 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
	<b>49 905 000</b>	<b>49 905 000</b>

<b>Not 8. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	150 082	150 082
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>150 082</b>	<b>150 082</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 128 677	- 98 665
Årets avskrivningar	- 21 405	- 30 012
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-150 082</b>	<b>-128 677</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>21 405</b>

#### Not 9. Skulder till kreditinstitut

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>
Nordea	2022-01-19	1,15 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2022-07-28	0,39 %	5 953 430	5 953 430
SEB	2022-11-28	0,50 %	5 500 000	5 500 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>16 453 430</b>	<b>16 453 430</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 453 430	-11 453 430
			<b>0</b>	<b>5 000 000</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

<b>Not 10. Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
<b>Summa:</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

## Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Föreningens samtliga lån har under 2021 och inledningen av 2022 flyttas över från Nordea till SEB. Föreningen amorterade i ingången av 2022 totalt 1.000.000 kronor på lånen. Därefter uppgår lånen till 15.453.430 kronor och är fördelade som följer:

Lån nr	Skuld, kronor	Ränta	Räntesats	Förfallodag
45799379	5.253.430	rörlig, Stibor 90	0,55%	2022-07-28
46270029	5.200.000	bunden	2,70%	2027-03-28
46437586	5.000.000	bunden	0,96%	2024-01-28

# Underskrifter

Stockholm den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2022

---

Lars Wahlström  
Ordförande

---

Erik Kavianpour  
Ledamot

---

Sarbjit Singh  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Ernst & Young AB

---

Daniel Stamenkovic  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
12.05.2022 09:24

SENT BY OWNER:  
Farshad Abdi • 10.05.2022 09:31

DOCUMENT ID:  
Hkh049w85

ENVELOPE ID:  
BynRV9P85-Hkh049w85

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2021 Brf Bjurholmsparken.pdf  
14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lars Wahlström lars.wahlstrom@cordcom.se	Signed Authenticated	10.05.2022 09:56 10.05.2022 09:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/09/1958) IP: 94.234.36.212
ERIK KAVIANIPOUR e2k2@outlook.com	Signed Authenticated	10.05.2022 18:57 10.05.2022 17:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/07/1984) IP: 188.149.156.160
Sarbjit Andree Singh singh@sarbi.se	Signed Authenticated	12.05.2022 08:48 12.05.2022 08:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 05/04/1987) IP: 185.183.34.36
DANIEL STAMENKOVIC daniel.stamenkovic@se.ey.com	Signed Authenticated	12.05.2022 09:24 11.05.2022 16:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/08/1986) IP: 145.62.64.97

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed