

Årsredovisning

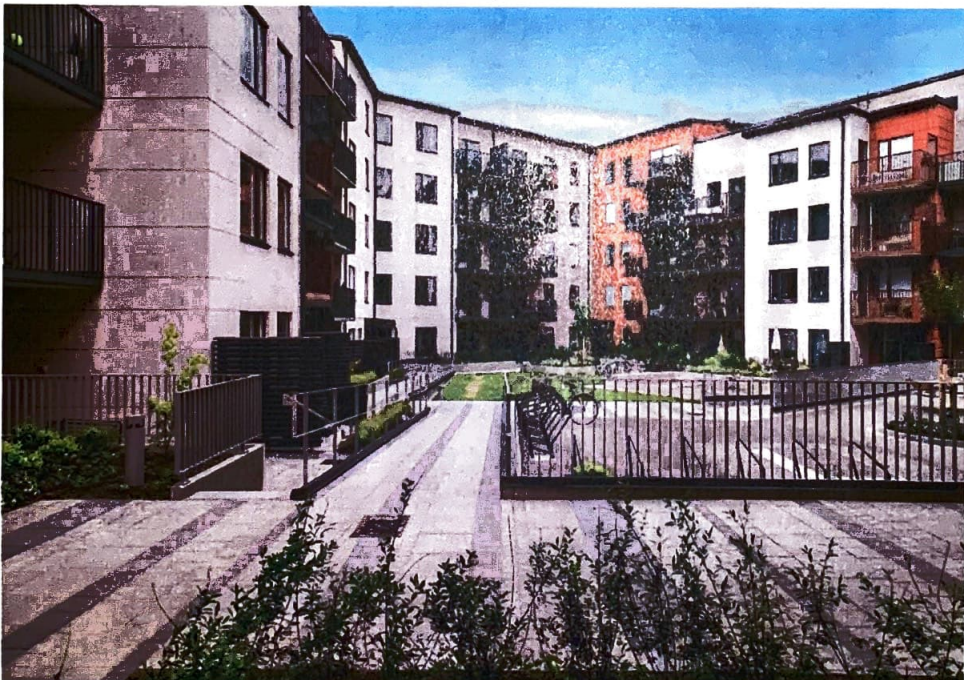
för

Brf Parkstråket

769630-5668

Räkenskapsåret

2020



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	17

Föreningens ekonomiska förvaltare



JA
MB RH
TW

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Parkstråket får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2016-11-30 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-09-26.

Styrelsens säte: Stockholms Län, Täby Kommun.

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Stansen 3, Täby Kommun. Föreningens gatuadresser är Källtorpsvägen 3-13, 183 71 Täby.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret AB. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är inte momsregistrerad.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Mikael Bergström	Ordförande	2021
Richard Hörlin	Ledamot	2021
Therese Wernersson	Ledamot	2021
Bardia Salehi	Ledamot	2021
Thilini Mogomu	Suppleant	2021
Daria Gyltman	Suppleant	2021
Timo Natri	Suppleant	2021

Samtliga ledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma av föreningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 ordinarie samt 2 extra protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor – utses av Ernst & Young AB.

MA
MB RH
TW

Föreningsvald revisor – Jenny Holmberg

Valberedning

Björn Gyltman – sammankallande

Rigmor Wahlberg

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Miljöpalatset AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stansen 3 med en tomtarea om 3 644 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2018. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av 2 byggnader med totalt 93 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 6 412 kvm. Föreningen disponerar även 55 garageplatser samt 18 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

3 stycken 1 rum och kök

32 stycken 2 rum och kök

45 stycken 3 rum och kök

12 stycken 4 rum och kök

1 styck 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-31. 17 personer var närvarande och 11 lägenheter representerade, varav 5 med fullmakter.

Övriga punkter som styrelsen jobbat med under året

- Budget för 2021
- Inhämtat offerter för nya avtal och jämförelse av befintliga avtal: Lokalvård, fastighetsförvaltning, filter, lån.
- Upphandlat arbete med underhållsplan.
- Städ/renhållning av återvinningsrummet och förtydliga för personer som sorterar fel. Inköp av kameraövervakning.
- Systematiskt brandskyddsarbete.
- Biträtt medlemmar som önskat påbörja/avsluta hyra av parkeringsplats/garage.
- Brev till nya medlemmar.
- Löpande information i trapphus och på föreningens webbplats.
- Byte av namnskyltar i postfack och infotavlor när lägenheter byter ägare
- Leverantörskontakter för justering av entrédörrar
- Leverantörskontakter för underhåll och service av hissar och garageport
- Leverantörskontakter för städning och snöröjning
- 2-års garantibesiktning
- Anlitat juridisk hjälp för två tvister
- Löpande styrelsemöten
- Attesterat leverantörsfakturor

MA
MB RIA
TN

- Planerat och organiserat årsstämma 2021
- Godkänna medlemsansökningar
- Radonmätning
- LED-belysning i garage och förrådsutrymmen.
- Nya förråd och mopedplatser
- Vidarefakturerering av snöskottning/grus för gemensamhetsanläggning

Underhåll och underhållsplan

Föreningen upprättar en långsiktig underhållsplan.

Utfört underhåll 2020

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Installation av LED-belysning	2020	I garage och förrådsutrymmen.
Nya förråd	2020	Lägenhetsförråd till lgh 26-1101, 26-1201, 26-1301
Nya MC/mopedplatser	2020	Fd. cykelrummet i garaget port 13

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Installation av laddplatser I garaget.	2021	Beslut tas på årsstämma 2021.
Automatisk öppning dörrar till garaget.	2021	Beslut tas på årsstämma 2021.

MA
MB RA
TW

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 142 (140) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 21 (27) st. överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren/köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2020 oförändrade. Medlemmarna betalar genom månadsavierna även avgift för parkering/garage, el samt varmvatten.

gaa
MB RH TW

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift kr/kvm	720	720	480	0	0
Nettoomsättning	5 801	6 018	3 823	0	0
Årets resultat	-744	-517	40	0	0
Totalt eget kapital	301 124	301 868	302 385	230 737	1 000
Balansomslutning	390 757	393 501	394 245	382 073	185 610
Soliditet	77,1%	76,7%	76,7%	60,4%	0,5%
Bokfört värde, byggnader och mark	386 351	388 732	391 113	325 200	179 500
Taxeringsvärde byggnader och mark	170 810	170 810	90 500	0	0
Taxeringsvärde, byggnader	124 810	124 810	61 500	0	0
Låneskuld	88 805	90 191	90 342	100 502	133 173
Låneskuld kr/kvm	13 850	14 066	14 090	15 674	20 769
Belåningsgrad	52%	53%	100%	-	-
Amortering under året	1 386	151	151	131	131
Likvida medel	4 174	4 477	2 200	23 496	1 134
Likviditet	450%	299%	188%	112%	12%
Kassaflöde kr/kvm	283	291	254	0	0
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	35	36	12	0	0

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=likvida medel+kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde, visar föreningens sparande för framtida underhåll=

(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

MA
MB RH
TW

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	302 345 000	308 289	-268 332	-517 241	301 867 716
Avsättning till fond för yttre underhåll		225 110	-225 110		0
Ianspråktagande från fond		-175 243	175 243		0
Disposition av föregående års resultat:			-517 241	517 241	0
Årets resultat				-743 545	-743 545
Belopp vid årets utgång	302 345 000	358 156	-835 440	-743 545	301 124 171

Medlemsinsatser överensstämmer med ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-785 582
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-225 110
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	175 243
årets förlust	-743 545
Summa, till stämmans förfogande	-1 578 994

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-1 578 994
Summa	-1 578 994

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

MA
MB RH TW

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 801 339	6 017 522
Summa rörelseintäkter		5 801 339	6 017 522
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-2 396 928	-2 669 989
Övriga externa kostnader	4	-179 425	-73 038
Personalkostnader och arvoden	5	-190 790	-138 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 380 833	-2 380 833
Summa rörelsekostnader		-5 147 976	-5 262 448
Rörelseresultat		653 363	755 074
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 396 908	-1 272 315
Summa finansiella poster		-1 396 908	-1 272 315
Resultat efter finansiella poster		-743 545	-517 241
Resultat före skatt		-743 545	-517 241
Årets resultat		-743 545	-517 241

MA
MB RA TW

Balansräkning **Not** **2020-12-31** **2019-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	386 351 112	388 731 945
Summa materiella anläggningstillgångar		386 351 112	388 731 945

Summa anläggningstillgångar		386 351 112	388 731 945
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 086	91 146
Övriga fordringar	8	283	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	230 650	200 864
Summa kortfristiga fordringar		232 019	292 018

Kassa och bank

Kassa och bank		4 173 648	4 477 207
Summa kassa och bank		4 173 648	4 477 207
Summa omsättningstillgångar		4 405 667	4 769 225

SUMMA TILLGÅNGAR		390 756 779	393 501 170
-------------------------	--	--------------------	--------------------

MA
NB RH
TW

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		302 345 000	302 345 000
Fond för yttre underhåll		358 165	308 298
Summa bundet eget kapital		302 703 165	302 653 298
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-835 449	-268 341
Årets resultat		-743 545	-517 241
Summa fritt eget kapital		-1 578 994	-785 582
Summa eget kapital		301 124 171	301 867 716
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	29 586 650	90 040 410
Summa långfristiga skulder		29 586 650	90 040 410
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	59 218 195	150 760
Leverantörsskulder		200 242	383 268
Skatteskulder		3 175	427 100
Övriga skulder	12	76 493	69 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	547 853	562 767
Summa kortfristiga skulder		60 045 958	1 593 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		390 756 779	393 501 170

7A

MB RH JW

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fodringar, skulder och avsättningar

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,833 % (120 år)

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar tills dess att underhållsplan upprättas.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften för räkenskapsåret 2019 var 1 377 kronor per lägenhet.

Föreningen har värdeår 2018 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift åren 2019-2033.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Intäkter

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

MA
MB RH
TW

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	4 617 767	4 617 641
P-plats	136 393	263 596
Garage	554 900	417 407
El	287 253	425 525
Varmvatten	152 840	233 268
Andrahandsuthyrning	0	6 002
Överlåtelse-, pansättning- och andrahandavgift	50 986	19 241
Förråd	1 200	2 700
Övriga intäkter	0	32 142
Summa	5 801 339	6 017 522

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	2 117 584	2 511 376
Löpande underhåll, se spec. nedan	104 101	158 613
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	175 243	0
Summa	2 396 928	2 669 989

Specifikation driftskostnader

El	481 482	550 573
Uppvärmning	250 245	528 473
Vatten & avlopp	217 041	275 027
Avfallshantering	147 779	139 758
Tvättning sopkärl	0	13 122
Snörenhållning och halkbekämpning	15 234	45 564
Fastighetsförsäkring	101 491	96 510
Brandskydd	50 280	6 219
Kabel-TV	255 801	255 723
Fastighetsskötsel	49 185	263 351
Lokalvård	145 763	112 197
Bilpool	117 738	0
Driftsuppföljning	24 683	8 676
Fastighetsskatt, garage och lokaler	38 100	38 100
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	2 044	6 708
Ekonomisk förvaltning	121 449	60 229
Kostnad överlåtelse- och panthantering	47 052	17 897
Förbrukningsmaterial	0	4 393
Förbrukningsinventarier	19 588	35 164
Administrativa kostnader	23 895	25 544
Medlemskap bostadsrätterna	7 290	0

MA
MB RA
TW

Övriga förvaltningskostnader	1 444	28 148
Summa	2 117 584	2 511 376

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Löpande underhåll, allmänt	9 716	27 996
Bostäder	21 093	0
Värme	0	2 425
Ventilation	2 363	45 112
Hissar	39 156	25 159
Installationer el	0	38 511
Larm/bevakning	5 544	1 388
Fastighet utvändigt	8 200	0
Fastighet utvändigt	1 453	2 937
Markytor, planteringar	13 123	3 379
Garage och p-plats	3 453	11 706
Summa	104 101	158 613

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Gemensamma utrymme	75 103	0
Installationer el	100 140	0
Summa	175 243	0

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt kostnad för revision.

	2020	2019
Konsultarvode	3 900	0
Avgifter för juridiska åtgärder	119 088	35 028
Extern revisor	52 000	25 500
Övrigt	4 437	12 510
Summa	179 425	73 038

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	141 900	98 237
Sociala avgifter	45 613	32 436
Övriga ersättningar	3 277	7 915
Summa	190 790	138 588

MB RA JW

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader	2 380 833	2 380 833
Summa	2 380 833	2 380 833

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	285 700 000	285 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 700 000	285 700 000
Ingående avskrivningar	-3 968 055	-1 587 222
Årets avskrivningar	-2 380 833	-2 380 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 348 888	-3 968 055
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	107 000 000	107 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	107 000 000	107 000 000
Utgående redovisat värde	386 351 112	388 731 945
Bokfört värde byggnader	279 351 112	281 731 945
Bokfört värde mark	107 000 000	107 000 000
Summa bokfört värde	386 351 112	388 731 945
Taxeringsvärden byggnader	124 810 000	124 810 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
Summa taxeringsvärde	170 810 000	170 810 000

Fastighetsbeteckningar: Stansen 3
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2018 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 8 Övriga fodringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	283	8
Summa	283	8

MA
MB RH TV

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	34 100	33 291
El bostäder	96 663	78 930
Vatten bostäder	48 219	42 817
Bredband och TV	42 659	42 621
Övriga förutbetalda kostnader	9 009	3 205
Summa	230 650	200 864

Not 10 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	90 555 000	90 555 000
Summa	90 555 000	90 555 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Danske Bank	1,25%	2021-05-31	30 152 000	0
Danske Bank	1,74%	2021-05-31	28 915 435	0
Danske Bank	1,75%	2023-05-31	29 737 410	150 760
Summa			88 804 845	150 760

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 29 586 650 kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 59 218 195 kronor. På balansdagen utgör 150 760 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 88 051 045 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	26 487	18 853
Sociala avgifter	26 006	18 511
Depositioner fjärrkontroll	24 000	28 800
Övriga skulder	0	2 985
Summa	76 493	69 149

MA
MB RA TW

Not 13 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	20 045	0
Sociala avgifter	6 298	0
Räntekostnad	5 269	4 548
Hyror och avgifter	491 241	535 218
Extern revision	25 000	23 000
Summa	547 853	562 766

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Av de två tvisterna som var pågående under 2020 är en löst och att den andra är fortfarande pågående. Föreningen har en försäkring som täcker kostnader för juridisk hjälp i samband med tvister.

Täby 2021 - 05 - 27



Mikael Bergström
Ordförande



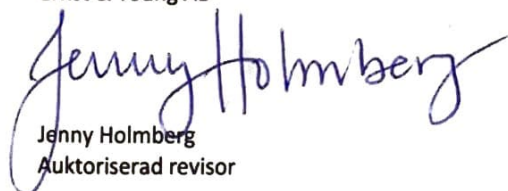
Richard Hörlin



Therese Wernersson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 27 maj 2021*

Ernst & Young AB



Jenny Holmberg
Auktoriserad revisor