

Årsredovisning 2021

BRF KVARNPARKEN

769600-3685

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KVARNPARKEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1994-07-29.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Hologrammet 1 och Installationen 1 på adressen Skulptörvägen 20 i Johanneshov. Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 5 042 kvm, en gemensamhetslokal på 103 kvm, en affärslokal på 82 kvm samt en bi/källaryta på 144 kvm. Föreningen har 11 parkeringsplatser och 29 garageplatser, varav 10 garageplatser hyrs av Brf Solfjädern.

Lägenhetsfördelning

20 st 2 rok

31 st 3 rok

11 st 4 rok

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jasenska Popovic	Ordförande
Johanna Nordlund	Sekreterare
Johan Axel Carlstedt	Hemsidan, nycklar
Haris Laitinen Donoukarás	Fastighet

VALBEREDNING

Helena Bani-Shoraka och Lena Möller Sundström.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av två i styrelsen

REVISORER

Per Lindblom	Revisor	Allians Revision och redovisning
Leif Rantatalo	Revisorssuppleant	Allians Revision och redovisning

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Försäkring	Brandkontoret
Hissunderhåll	St Eriks hiss
Städ, trädgård, vinterunderhåll	Elite
Lås	Safe team
Elektroniskt portsystem	Tormax
Ekonomisk- och fastighetsförvaltning	Nabo förvaltning

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

I hus 16 hade vi en omfattande fuktskada pga putssläpp vid balkongdörr.

Radonmätning har genomförts med goda resultat i samtliga 30 lägenheter.

Vi hanterade en långdragen tvist gällande avtal för markis och balkonginglasning som nu är avslutat.

Samtliga medlemmar har därmed signerat avtal de berörs utav.

Många nya medlemmar har flyttat in i föreningen under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Avgifterna är oförändrade, likaså amorteringar på de lån vi har.

Sparkontot hos Handelsbanken är oförändrat då vi har klarat av samtliga årets planerade och oplanerade utgifter inom budget.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Vi har bytt hissleverantör strax innan årsskiftet och har numera St Eriks Hiss.

Försäkringsbolaget är också nytt och det heter Brandkontoret.

Som förvaltare inom både ekonomi och fastighet har vi Nabo förvaltning.

Vi har tecknat en avtalsbilaga gällande gemensamhetsanläggningen med Brf Solfjädern som förtydligar det befintliga avtalet.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen är välskött i alla avseenden och har god ekonomi.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 975	4 005	4 067	4 019
Resultat efter fin. poster	-49	-311	-81	-254
Soliditet, %	52	52	52	51
Bostadsyta, kvm	5 042	5 042	5 042	5 042
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	700	700	699	699
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 647	6 781	6 915	7 048
Genomsnittlig skuldränta, %	1,03	1,03	1,05	1,05

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	16 881	-	-	16 881
Upplåtelseavgifter	12 765	-	-	12 765
Fond, yttre underhåll	3 633	-	27	3 659
Balanserat resultat	5 076	-311	-27	4 739
Årets resultat	-311	311	-49	-49
Eget kapital	38 045	0	-49	37 995

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning 4 151

Balanserat resultat	4 739
Årets resultat	-49
Totalt	<u>4 690</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	565
Balanseras i ny räkning	4 125
	<u><u>4 690</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		3 975	4 005
Rörelseintäkter		11	0
Summa rörelseintäkter		3 986	4 005
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 591	-2 934
Övriga externa kostnader	7	-299	-244
Personalkostnader	8	-99	-93
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-697	-687
Summa rörelsekostnader		-3 685	-3 958
RÖRELSERESULTAT		300	47
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-350	-357
Summa finansiella poster		-350	-357
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-49	-311
ÅRETS RESULTAT		-49	-311

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	70 328	70 947
Markanläggningar	11	102	0
Maskiner och inventarier	12	196	264
Pågående projekt	13	100	0
Summa materiella anläggningstillgångar		70 726	71 212
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 726	71 212
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28	0
Övriga fordringar	14	9	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	327	250
Summa kortfristiga fordringar		364	251
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	4	4
Summa kortfristiga placeringar		4	4
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 405	1 520
Summa kassa och bank		1 405	1 520
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 772	1 775
SUMMA TILLGÅNGAR		72 498	72 987

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 646	29 646
Fond för yttre underhåll		3 659	3 633
Summa bundet eget kapital		33 305	33 279
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 739	5 076
Årets resultat		-49	-311
Summa fritt eget kapital		4 690	4 766
SUMMA EGET KAPITAL		37 995	38 045
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	22 714	20 199
Övriga långfristiga skulder		36	36
Summa långfristiga skulder		22 750	20 235
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	10 799	13 989
Leverantörsskulder		318	124
Skatteskulder		4	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	631	577
Summa kortfristiga skulder		11 753	14 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 498	72 987

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarnparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,75 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Deb. fastighetsskatt	19	9
El	0	1
El, moms	1	0
Hysesintäkter, förråd	58	54
Hysesintäkter, lokaler	119	119
Hysesintäkter, p-platser	242	241
Årsavgifter, bostäder	3 531	3 531
Övernattnings-/gästlägenhet	3	37
Övriga intäkter	12	13
Summa	3 986	4 005

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	81	77
Fastighetsskötsel	83	6
Snöskottning	84	2
Städning	139	105
Trädgårdsarbete	133	196
Övrigt	13	40
Summa	533	427

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	2	0
Försäkringsärende/vattenskada	19	0
Hissar	27	0
Reparationer	243	852
Summa	292	852

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	121	106
Sophämtning	112	99
Uppvärmning	767	645
Vatten	77	72
Summa	1 077	922

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	6	0
Fastighetsförsäkringar	102	101
Fastighetsskatt	95	105
Kabel-TV	41	42
Teknisk förvaltning	49	89
Tomträttsavgälder	396	396
Summa	689	733

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	50	115
Bankkostnader	6	2
Extradebitering förvaltn.	20	1
Förbrukningsmaterial	0	18
Inkasso	2	0
It-tjänster	4	4
Juridiska kostnader	103	25
Konsultkostnader	7	0
Kontorsmtrl trycksaker	2	8
Revisionsarvoden	20	20
Ritnings/kopierings kostn	7	0
Serv.avg branschorg.	6	6
Styr.möte/stämma/städdag	0	9
Telekommunikation	13	19
Övriga förvaltningskostnader	60	18
Summa	299	244

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	9	10
Sociala avgifter	21	13
Styrelsearvoden	69	71
Summa	99	93

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	350	357
Summa	350	357

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	82 557	82 557
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 557	82 557
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 610	-10 991
Årets avskrivning	-619	-619
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 229	-11 610
Utgående restvärde enligt plan	70 328	70 947
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 413	71 709
Taxeringsvärde mark	64 215	64 215
Summa	135 628	135 924

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	111	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-9	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-9	0
Utgående restvärde enligt plan	102	0

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	730	730
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	730	730
Ingående ackumulerad avskrivning	-465	-397
Avskrivningar	-68	-68
Utgående ackumulerad avskrivning	-533	-465
Utgående restvärde enligt plan	196	264
NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2021-12-31	2020-12-31
Nya bokningstavlör	100	0
Summa	100	0
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	7	2
Övriga fordringar	2	0
Summa	9	2
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	2	0
Fastighetsskötsel	16	0
Försäkringspremier	108	0
Förvaltning	19	0
Kabel-TV	11	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171	250
Summa	327	250
NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Kortfr.placeringar	4	4
Summa	4	4

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2023-06-01	0,99 %	9 400	9 400
Stadshypotek	2022-03-01	1,15 %	10 799	11 474
Stadshypotek	2026-03-01	0,94 %	13 314	13 314
Summa			33 513	34 188
Varav kortfristig del			10 799	13 989

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	20
Driftkostnader	0	184
El	12	0
Förutbetalda avgifter/hyror	330	253
Löner	71	71
Sociala avgifter	22	22
Uppvärmning	117	0
Utgiftsräntor	28	26
Vatten	19	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	0
Summa	631	577

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	62 000	62 000
Summa	62 000	62 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Husen börjar nu med åren få högre slitage och vi märker löpande större behov av underhåll och reparationer, t ex ventilation, fasadputs, armaturer etc.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jasenka Popovic
Ordförande

Johanna Nordlund
Sekreterare

Johan Axel Carlstedt
Hemsidan, nycklar

Haris Laitinen Donoukarás
Fastighet

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Allians Revision och redovisning
Per Lindblom
Revisor

Verification

Transaction ID	SyPPWIkX9-BJgPDZly7c
Document	Brf Kvarnparken - Årsredovisning 2021.pdf
Pages	17
Sent by	Erik Engström

Signing parties

Jasenska Popovic	jasenska.popovic@apotekhartat.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Johan Axel Carlstedt	johan.a.carlstedt@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Haris Laitinen Donoukarás	Haris.laitinen@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Johanna Nordlund	nordlund.johanna@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Per Lindblom	per.lindblom@re-allians.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to Haris.laitinen@gmail.com

2022-03-28 10:27:24 CEST,

E-mail invitation sent to johan.a.carlstedt@gmail.com

2022-03-28 10:27:24 CEST,

E-mail invitation sent to jasenska.popovic@apotekhartat.se

2022-03-28 10:27:24 CEST,

E-mail invitation sent to nordlund.johanna@gmail.com

2022-03-28 10:27:24 CEST,

Clicked invitation link **Johanna Nordlund**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/97.0.4692.71 Safari/537.36,2022-03-28 10:33:55 CEST,IP address: 83.250.230.197

Document signed by **Johanna Nordlund**

Birth date: 07/01/1982,2022-03-28 10:34:42 CEST,

Clicked invitation link **Johan Axel Carlstedt**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.82 Safari/537.36,2022-03-28 11:01:47 CEST,IP address: 62.181.202.213

Clicked invitation link **Jasenska Popovic**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.55,2022-03-28 11:10:01 CEST,IP address: 83.227.3.66

Document signed by **Jasenska Popovic**

Birth date: 29/03/1970,2022-03-28 11:11:29 CEST,

Clicked invitation link **Haris Laitinen Donoukarás**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_8 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/99.0.4844.59 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-28 11:18:29 CEST,IP address: 212.247.88.242

Document signed by HARIS LAITINEN DONOUKARÁS

Birth date: 05/12/1984,2022-03-28 11:19:06 CEST,

Document signed by JOHAN AXEL CARLSTEDT

Birth date: 11/05/1968,2022-03-28 11:25:21 CEST,

E-mail invitation sent to per.lindblom@re-allians.se

2022-03-28 11:25:24 CEST,

Clicked invitation link Per Lindblom

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.80 Safari/537.36,2022-03-29 10:34:45 CEST,IP address: 185.45.120.6

Document signed by PER LINDBLOM

Birth date: 12/11/1967,2022-03-29 10:36:13 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

