

Årsredovisning för  
**Brf Handelsparken**  
769632-5260

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Handelsparken, 769632-5260 får härmed avge årsredovisning för 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

### Information om verksamheten

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

Styrelsen har sitt säte i Kungsängen, Upplands-Bro kommun.

### Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Upplands-Bro Kungsängen-Tibble 1:650. Fastigheten fullförsäkrad hos Trygg hansa från 20-03-01. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-23, enligt restriktioner som var gällande vid tidpunkt. Vid stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar varav 9 giltiga fullmakter. Avgående ledamöter blev avtackade på plats.

### Styrelsesammansättning (sedan ordinarie stämma 2021-05-23)

#### **Ordinarie styrelseledamöter**

	<b>Valda t.o.m. årsstämman</b>
Jim Hörnqvist	2022
Ricard Wikman Koljo	2022
Elina Wahlund	2022
Ilga Lupan	2022
Viktor Lund	2022, avgick 2021-12-08
Dusita Singnomklao	2022
Viktor Högberg	2022

#### **Ordinarie styrelsesuppleanter**

	<b>Valda t.o.m. årsstämman</b>
Daniel Adelback Halfwordson	2022

#### **Ordinarie revisorer**

	<b>Valda t.o.m. årsstämman</b>
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med huvudansvarig auktoriserad revisor Tommy Donath	2022

#### **Valberedning**

	<b>Valda t.o.m. årsstämman</b>
Oskar Roslund	2022
Donna Montazemian	2022

Styrelsen har sedan årsmötet i maj 2021 fram till december 2021 hållit 6 protokollförda styrelsemöten utöver det konstituerande efter årsstämman 2021-05-23.

En arbetsdag har genomförts med styrelsen, där möten och utbildning har inkluderats.

Ekonomi, Teknik- och Drift/ Underhållsmöten har genomförts utöver styrelsemöten, för framtagande av beslut till kommande styrelsemöten.

### **Firmateckning**

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

### **Förvaltning**

MPC Consulting AB, org. nr. 556735-0755 har tillsammans med FF Fastighetservice AB, org. nr. 556194-4678 haft hand om den ekonomiska förvaltningen.

### **Teknisk Förvaltning**

Den tekniska förvaltningen har förvaltats fram till 2021-05-31 av FF Fastighetservice AB org. nr. 556194-4678.

Från 2021-06-01 tog HSB Stockholm org. nr. 702000-9333.

### **Allmänt om verksamheten**

#### **Fastigheten**

Total boyta: 3622,5 kvm

Lägenheter: 65 st

Föreningens fastighet är byggd 2016-2018 med tillträdesstart från juni, år 2018

P-platser: 47 st

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året höjdes årsavgifterna med 2%.

Vatten och EI förbrukning har 2020-11-01 enligt styrelsebeslut # 74 e ii 05--20, separerats till samtliga medlemmar.

Instruktion för boendeparkering har tagits fram.

SBA ronder har uppstartats.

En korrekt brandtätning är utförd i allmänna utrymmen och undercentraler.

Banklån har omförhandlats med gott resultat.

Genomfört en städdag, med stor uppslutning.

På grund av pandemi, så blev medlemsmötet ett brev från Ordförande till medlemmar.

Flertal strömavbrott har skett.

OVK har genomförts.

Hissjour har ringts ut ett flertal gånger.

Riktlinjer och trivselregler för boenden har upprättats.

EI- och ventilationssystemet har slagits av ett flertal gånger, där jouten har behövts rycka ut.

### **Övriga väsentliga händelser**

Fastighetsskötsel har utförts av FF fastighetservice AB, fram till 2021-05-31.

Fastighetsskötsel har utförts av HSB Stockholm, från 2021-06-01.

Skrivelser inskickats till Upplands-Bro kommun, vissa i samverkan med brf Brunna Park.

Värme och elförsörjning har tillhandahållits av E.on.

Systematiskt brandskydd har utförts av Brandsäkra AB.

Ny mejladress till styrelsen: styrelsen@brfhandelsparken.se

Handelsbladet, har lagts ner och information enbart via föreningens webbsida.

Lägenhetspärm till varje lägenhet har påbörjats att lämnas ut.

Kamerabevakningssystem har monterats.

Dörrkoder har bytts ut.

### **Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll kommer att upprättas av styrelsen i samverkan med HSB efter 2-års besiktningen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det framtida planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade 88 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 18 överlåtelser skett.

### **Föreningens ekonomi**

Fastighetsskatt betalades 2019 och är därefter befriade från fastighetsskatt i 15 år.

### Flerårsöversikt (Tkr)

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 247	3 192	3 035	1 454
Resultat efter finansiella poster	-938	-406	2 912	-190
Soliditet, %	77	77	77	64
Balansomslutning	196 142	197 448	197 996	211 407
Lån per kvm	12,12	12,21	12,30	12,39
Elkostnad per kvm	0,13	0,07	0,08	0
Värmekostnad per kvm	0,08	0,09	0,11	0

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	152 855 000	71 200	-56 798	-405 680
Resultat disp enligt stämmobeslut			-405 680	405 680
För yttre underhåll		71 200	-71 200	
Årets resultat				-937 935
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>152 855 000</b>	<b>142 400</b>	<b>-533 678</b>	<b>-937 935</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-533 678
Årets resultat	-937 935
Totalt	-1 471 613
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	71 200
Balanseras i ny räkning	-1 542 813
Summa	-1 471 613

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 247 470	3 191 950
Övriga rörelseintäkter		48 905	8 411
		<u>3 296 375</u>	<u>3 200 361</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 334 408	-1 513 804
Övriga externa kostnader	4	-174 183	-370 632
Personalkostnader		-276 932	-227 541
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-989 501	-968 751
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-478 649</u>	<u>119 633</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-459 286	-525 313
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-937 935</u>	<u>-405 680</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-937 935</u>	<u>-405 680</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-937 935</u>	<u>-405 680</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	194 748 747	195 717 498
Inventarier, verktyg och installationer		84 254	-
		<u>194 833 001</u>	<u>195 717 498</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>194 833 001</u>	<u>195 717 498</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		41 556	4 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 802	98 004
		<u>171 358</u>	<u>102 563</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>1 137 372</u>	<u>1 628 224</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 308 730</u>	<u>1 730 787</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>196 141 731</u>	<u>197 448 285</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 855 000	152 855 000
Fond för yttre underhåll		142 400	71 200
		<u>152 997 400</u>	<u>152 926 200</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-533 678	-56 798
Årets resultat		-937 935	-405 680
		<u>-1 471 613</u>	<u>-462 478</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>151 525 787</u>	<u>152 463 722</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>6</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	29 043 750	43 903 125
		<u>29 043 750</u>	<u>43 903 125</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	14 859 375	337 500
Förskott från kunder		1 000	1 000
Leverantörsskulder		338 372	264 987
Övriga kortfristiga skulder		53 697	69 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		319 750	408 240
		<u>15 572 194</u>	<u>1 081 438</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>196 141 731</u>	<u>197 448 285</u>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	ÅR
-Byggnader	100

#### Yttre underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

#### Skatt

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag ( äkta bostadsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna, Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av asktueell skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
Resultat eft. finansiella poster	Resultat eft. finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispos. och skatter
Soliditet (%)	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Årsavgift per kvm	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Lån per kvm	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Elkostnad per kvm	Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 586 573	2 565 725
P-platser	274 219	212 105
Kabel-tv	233 220	232 622
El	153 267	181 379
Övrigt	191	119
<b>Summa</b>	<b>3 247 470</b>	<b>3 191 950</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel. städning	187 952	103 008
Reparation & underhåll	350 394	44 535
Obl.vent,kontroll	74 250	
Hiss	52 994	73 605
Brandtillsyn	54 245	42 053
El	485 504	245 559
Fjärrvärme	298 837	339 037
Vatten	205 957	198 342
Renhållning	196 906	174 730
Snöröjning	133 442	3 849
Försäkringspremier	45 152	44 161
Kabel-TV	234 246	234 057
Övriga kostnader	14 529	10 868
<b>Summa</b>	<b>2 334 408</b>	<b>1 513 804</b>

## Not 4 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier		42 423
Redovisningstjänster, förvaltningsarvode	81 276	66 948
Tekniskförvaltning	19 376	
Konsultarvode		63 375
Bankkostnader	3 814	3 590
Övriga kostnader	30 217	195 546
Ersättning till revisor	39 500	-1 250
<b>Summa</b>	<b>174 183</b>	<b>370 632</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	197 655 000	197 655 000
Vid årets slut	197 655 000	197 655 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 937 502	-968 751
-Årets avskrivning	-968 751	-968 751
Vid årets slut	-2 906 253	-1 937 502
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>194 748 747</b>	<b>195 717 498</b>

Taxeringsvärde byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
Redovisat värde vid årets slut	<u>71 200 000</u>	<u>71 200 000</u>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
SBAB 29354596	2022-02-14	0,59	14 634 375	14 746 875
SBAB 29354863	2024-11-14	0,79	14 634 375	14 746 875
SBAB 29354898	2023-11-10	1,74	14 634 375	14 746 875
			<b>43 903 125</b>	<b>44 240 625</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			337 500	337 500
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			14 521 875	
			<u>14 859 375</u>	<u>337 500</u>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 350 000	1 350 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån			42 215 625	42 553 125

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>45 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## **Underskrifter**

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ricard Wikman Koljo  
Styrelseordförande

Jim Hörnqvist

Elina Wahlund

Dusita Singnomklao

Ilga Lupan

Victor Högberg

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterHouseCoopers

Tommy Donath  
Auktoriserad revisor