

Årsredovisning för

Brf Parkhusen i Ullna Strand

769628-2750

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

Styrelsen för Brf Parkhusen i Ullna Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens ekonomiska plan finns registrerad hos Bolagsverket 2015-06-03. Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket 2018-06-05.

Upplåtelse får även omfatta mark. Föreningen äger marken för fastigheten Radien 1. Upplåtelse får ske till fysisk och juridisk person.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen bildades år 2014 och består av 27 stycken radhus byggda år 2015 i området Ullna Strand invid Ullnasjön, Täby kommun. Husen är ritade av välkända arkitekten Thomas Sandell. Varje radhus är ca 110 kvm och till varje radhus tillhör en carport på framsidan och en terrass på baksidan. Till samtliga radhus har det planterats fruktträd och häck samt gräsmatta har anlagts.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Täby Radien 1 i Täby kommun den 1 december 2014. Föreningen erhöll lagfart för fastigheten 19 februari 2015.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret med ett bostadsrättstillägg för samtliga hushåll. Det finnes en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Föreningen har avtal med följande lokala leverantörer. Vi strävar efter kostnadseffektivitet, hög kvalitet och gärna med lokal förankring.

Teknisk förvaltning på avrop med Bravida AB.

Jouravtal med Securitas AB.

Ekonomisk förvaltning med Norrorts Boservice AB.

Snöröjning och sandning med Roséns Mark & Trädgård AB.

Vidare har föreningen avtal med en handfull andra leverantörer när det kommer till vatten, elförsörjning med mera.

Telefoni, tv och bredband via Telia.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Ingen avgiftshöjning för räkenskapsåret 2020/2021 är planerad.

Föreningens lån löper ut i september 2020 och styrelsen påbörjade innan räkenskapsårets slut arbetet med att begära in offerter från banker inför omläggningen av lånet.

Avsättning för fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar antagna maj 2018, göras årligen med antingen 0,3 % av gällande taxeringsvärde eller enligt gällande underhållsplan. Eftersom föreningen har god ekonomi sätts avsättningen av i likvida medel på ett sparkonto hos SBAB som ger intäktsränta.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat med föreningens underhållsplan för fastighetsunderhåll tillsammans med ekonomiska simuleringar som låg till grund för den avgiftssänkning som beslutades inför årsskiftet 2018/2019 och började gälla från och med januari 2019.

En städdag har genomförts under våren. Städagen genomförs för att bilda en granngemenskap och se till att det ser fint ut runt fastigheten och i vårt närområde.

Inga större planerade underhåll för 2020/2021.

Arbetsgrupper

Det finns två arbetsgrupper i föreningen, de är:

1. Värdehöjande åtgärder - med fokus på att ta fram och komma med underlag på värdehöjande om och tillbyggnader. Denna grupp hjälper styrelsen med att ta fram förslag som gynnar hela föreningen och dess medlemmar.
2. Miljö och trädgård - med fokus på de två årliga städdagarna och grönområdena som angränsar till grannföreningarna.

Tanken med arbetsgrupperna är att tillgodose medlemmarnas intresse, få medlemmar mer delaktiga och att skapa ett attraktivt och trivsamt boende.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (49) medlemmar. Inga juridiska medlemmar.
Under året har 0 (2) överlåtelser skett.

Medlemsbrev med aktuell information har utkommit 2 gånger under verksamhetsåret.

Hemsida: www.brfparkhusen.nu och E-postadress: info@brfparkhusen.nu.

Styrelsen

Efter föreningsstämma den 25 november 2019 har styrelsen haft följande sammansättning:

Henrik Edlund	Ledamot, Ordförande
Anna Andersson	Ledamot
Hilda Hansdotter	Ledamot
Emma Handberg	Ledamot
Alexander Wigfors	Suppleant
Daniel Brändström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har hållit 9 (14) protokollförda sammanträden inklusive stämma och konstituerande möte. På årsstämman beslutades om att styrelsen ska erhålla 0,9 prisbasbelopp i arvode för räkenskapsåret och styrelsen fördelar beloppet själva.
För styrelsens medlemmar finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Revisor

Börje Krafft Add & Subtract AB

Valberedning

Björn Leijdström Sammankallande
Joanna Persson

Stadgar

Föreningens stadgar har uppdaterats och registrerats hos Bolagsverket 5 juni 2018.

Flerårsöversikt	2020-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2017-06-30
Nettoomsättning	1 432 728	1 497 528	1 432 134	1 562 328
Resultat efter finansiella poster	-231 273	-195 707	-254 156	-139 306
Årsavgift per kvm *	482	504	482	526
Soliditet, %	77	77	77	77

* Årsavgift per kvm

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande).

I december 2017 beslutade styrelsen om en avgiftsfri månad under januari månad 2018 vilket motsvarade 8,3% av den totala årsavgiften.

Inför kalenderåret 2019 beslutade styrelsen om en permanent sänkning av avgiften med 8,3%.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 020 000	216 667	-722 822	-195 707
Disposition av föregående års resultat		122 000	-317 707	195 707
Årets resultat				-231 273
Belopp vid årets utgång	102 020 000	338 667	-1 040 529	-231 273

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-1 040 529
årets resultat	-231 273
	<u>-1 271 802</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	122 000
I ny räkning överföres	-1 393 802
	<u>-1 271 802</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Intäkter			
Nettoomsättning		1 432 728	1 497 528
Övriga intäkter	1	73 486	81 966
Summa intäkter		1 506 214	1 579 494
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-277 103	-317 595
Övriga externa kostnader	3	-59 743	-66 230
Personalkostnader		-55 945	-41 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-847 128	-847 128
Summa rörelsens kostnader		-1 239 919	-1 272 810
Rörelseresultat		266 295	306 684
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 432	4 609
Räntekostnader		-507 000	-507 000
Summa resultat från finansiella poster		-497 568	-502 391
ÅRETS RESULTAT		-231 273	-195 707

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	4	128 066 737	128 913 865
Summa materiella anläggningstillgångar		128 066 737	128 913 865
Summa anläggningstillgångar		128 066 737	128 913 865
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	43 828	38 937
Summa kortfristiga fordringar		43 828	38 937
Kassa och bank			
Bank		3 203 742	2 704 968
Summa kassa och bank		3 203 742	2 704 968
Summa omsättningstillgångar		3 247 570	2 743 905
SUMMA TILLGÅNGAR		131 314 307	131 657 770

AJE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 020 000	102 020 000
Fond för yttre underhåll		338 667	216 667
Summa bundet eget kapital		102 358 667	102 236 667
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 040 529	-722 822
Årets resultat		-231 273	-195 707
Summa fritt eget kapital		-1 271 802	-918 529
Summa eget kapital		101 086 865	101 318 138
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	30 000 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	30 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 488	128 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	225 954	211 499
Summa kortfristiga skulder		227 442	339 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 314 307	131 657 770

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker enligt en linjär avskrivningsplan och har påbörjats efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 1 Övriga intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Vatten	73 606	82 086
Övriga rörelseintäkter	-120	-120
	<u>73 486</u>	<u>81 966</u>

Not 2 Driftskostnader

Reparation och underhåll	52 271	73 233
Fastighetsskötsel	-	3 878
Snöröjning / sandning	17 375	47 625
Övriga fastighetskostnader	700	600
Kabel TV och bredband	57 996	57 996
El	7 397	8 481
Vatten	102 180	89 035
Fastighetsförsäkring	39 184	36 747
	<u>277 103</u>	<u>317 595</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	6 837	11 605
Revisionsarvode	17 488	18 166
Ekonomisk förvaltning	30 629	28 928
Bankkostnader	2 434	2 912
Medlemsavgifter	2 355	4 619
	<u>59 743</u>	<u>66 230</u>

Not 4 Byggnader och Mark

	2020-06-30	2019-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	101 655 400	101 655 400
	101 655 400	101 655 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 106 136	-2 259 008
Årets avskrivningar enligt plan	-847 128	-847 128
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 953 264	-3 106 136
Utgående planenligt restvärde byggnad	97 702 136	98 549 264
Anskaffningskostnad mark	30 364 601	30 364 601
Utgående planenligt restvärde mark	30 364 601	30 364 601
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	26 409 000	26 409 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	22 383 000	22 383 000
	48 792 000	48 792 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	9 999	9 187
Vatten retroaktivt	15 506	13 880
Ekonomisk förvaltning	6 302	6 204
Internet Telia	9 666	9 666
Övriga interimfordringar	2 355	-
	43 828	38 937

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta	Löptid	Belopp	Belopp
SBAB	1,69 %	2020-09-18	30 000 000	30 000 000
			30 000 000	30 000 000
Lånen är amorteringsfria fram till 2020-09-18. Lånenvillkoren skall omförhandlas 2020-09-18.				
<i>Fastighetsinteckningar</i>			42 900 000	42 900 000

AB

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Ei	110	113
Revisionsarvode	16 875	16 875
Styrelsearvode	19 220	13 850
Sociala avgifter arvode	6 039	4 352
Fastighetsskötsel	3 878	3 878
Upplupna övriga kostnader	51 200	56 700
Förinbetalda avgifter och hyror	128 632	115 731
	<u>225 954</u>	<u>211 499</u>

Täby den 2020-10-05



Henrik Edlund
Ledamot, Ordförande



Anna Andersson
Ledamot



Hilda Hansdotter
Ledamot



Emma Handberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/10-20



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Ullna Strand

Org.nr 769628-2750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Ullna Strand** för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon

väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Ullna Strand** för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner

av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2020-10-22



Börje Krafft
Auktoriserad revisor