

Årsredovisning för
Brf Parkhusen i Ullna Strand
769628-2750
Räkenskapsåret
2020-07-01 - 2021-06-30

Styrelsen för Brf Parkhusen i Ullna Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30, 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 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

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. Avgiften sänktes 1 juli 2021 med 10%.

Föreningens lån löpte ut i september 2020 i samband med detta så upphandlades lånen och vi bytte bank från SBAB till SEB. Lånet delades upp i tre delar med löptider på 7 år, 5 år och en rörlig del. Vid omläggning av lånen så passade föreningen på att amortera 2 MSEK på lånen. Omläggningen resulterade i att föreningen gick från en snittränta omkring 1,69% till ca 0,9%. Föreningen planerar att amortera ytterligare under året.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen till stor del arbetat med en av föreningen påkallad garantibesiktning. Styrelsen upptäckte att tidsgränsen för entreprenadens 5-årsfrist höll på att löpa ut, innan det skedde så anlätade föreningen en besiktningsman för att genomföra en garantibesiktning. Det resulterade i ett antal punkter som entreprenören Titania AB ska åtgärda. Generellt så handlade anmärkningarna exteriört främst om panel och tak, interiört så var det sprickor i takvinklar.

Garantibesiktningen genomfördes i september 2020 och arbeten med de interiöra delarna påbörjades och slutfördes hösten 2020. De exteriöra åtgärderna inleddes i maj 2021 och beräknas vara klara i oktober 2021 varefter det kommer att genomföras en efterbesiktning av åtgärderna. När garantiåtgärderna och efterbesiktningen är avklarad så kommer föreningens underhållsplan att uppdateras.

Inga större planerade underhåll för 2021/2022.

Avtalet med Telia för bredband och tv förlängdes i jan 2021, ny utrustning skickades ut och hastigheten som ingår i avgiften höjdes från 10/10 till 100/100 Mbit/s.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (49) medlemmar. Inga juridiska medlemmar. Under året har 9 (0) överlåtelse 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 23 november 2020 har styrelsen haft följande sammansättning:

Henrik Edlund	Ledamot, Ordförande
Malin Östh	Ledamot
Hilda Hansdotter	Ledamot
Emma Hamberg	Ledamot (avgick i maj i samband med flytt)
Alexander Wigfors	Suppleant
Sebastian Goulet	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har hållit 15 (9) 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 Leijström Sammankallande
Joanna Persson

Stadgar

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

Flerårsöversikt	2021-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2018-06-30
Nettoomsättning	1 432 688	1 432 728	1 497 528	1 432 134
Resultat efter finansiella poster	-118 433	-231 273	-195 707	-254 156
Årsavgift per kvm *	482	482	504	482
Soliditet, %	78	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	338 667	-1 040 529	-231 273
Disposition av föregående års resultat		122 000	-353 273	231 273
Årets resultat				-118 433
Belopp vid årets utgång	102 020 000	460 667	-1 393 802	-118 433

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-1 393 802
årets resultat	-118 433
	-1 512 235

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	122 000
I ny räkning överföres	-1 634 235
	-1 512 235

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
Intäkter			
Nettoomsättning		1 432 688	1 432 728
Övriga intäkter	1	68 796	73 486
Summa intäkter		1 501 484	1 506 214
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-356 683	-277 103
Övriga externa kostnader	3	-68 525	-59 743
Personalkostnader		-55 945	-55 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-847 128	-847 128
Summa rörelsens kostnader		-1 328 282	-1 239 919
Rörelseresultat		173 202	266 295
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 183	9 432
Räntekostnader		-300 818	-507 000
Summa resultat från finansiella poster		-291 635	-497 568
ÅRETS RESULTAT		-118 433	-231 273

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	4	127 219 609	128 066 737
Summa materiella anläggningstillgångar		127 219 609	128 066 737
Summa anläggningstillgångar		127 219 609	128 066 737
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	27 995	43 828
Summa kortfristiga fordringar		27 995	43 828
Kassa och bank			
Bank		1 930 648	3 203 742
Summa kassa och bank		1 930 648	3 203 742
Summa omsättningstillgångar		1 958 643	3 247 570
SUMMA TILLGÅNGAR		129 178 252	131 314 307

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 020 000	102 020 000
Fond för yttre underhåll		460 667	338 667
Summa bundet eget kapital		102 480 667	102 358 667
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 393 802	-1 040 529
Årets resultat		-118 433	-231 273
Summa fritt eget kapital		-1 512 235	-1 271 802
Summa eget kapital		100 968 432	101 086 865
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	28 000 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		28 000 000	30 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 457	1 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	208 363	225 954
Summa kortfristiga skulder		209 820	227 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 178 252	131 314 307

Not 4 Byggnader och Mark

	2021-06-30	2020-06-30
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	-3 953 264	-3 106 136
Årets avskrivningar enligt plan	-847 128	-847 128
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 800 392	-3 953 264
Utgående planenligt restvärde byggnad	96 855 008	97 702 136
Anskaffningskostnad mark	30 364 601	30 364 601
Utgående planenligt restvärde mark	30 364 601	30 364 601
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>26 409 000</i>	<i>26 409 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>22 383 000</i>	<i>22 383 000</i>
	48 792 000	48 792 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	10 335	9 999
Vatten retroaktivt	-	15 506
Ekonomisk förvaltning	6 320	6 302
Internet Telia	11 340	9 666
Övriga interimfordringar	-	2 355
	27 995	43 828

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
SBAB	1,69 %	2020-09-18	-	30 000 000
SBAB	0,40 %	2021-09-28	3 000 000	-
SBAB	0,82 %	2025-09-28	10 000 000	-
SBAB	1,01 %	2027-09-28	15 000 000	-
			28 000 000	30 000 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>			<i>42 900 000</i>	<i>42 900 000</i>

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Ränta	1 798	-
EI	146	110
Revisionsarvode	16 875	16 875
Styrelsearvode	19 220	19 220
Sociala avgifter arvode	6 039	6 039
Fastighetskötsel	3 065	3 878
Upplupna övriga kostnader	51 200	51 200
Förinbetalda avgifter och hyror	110 020	128 632
	208 363	225 954

Täby den

Henrik Edlund
Ledamot, Ordförande

Malin Östh
Ledamot

Hilda Hansdotter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/11-21

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Verifikation 1/1

Dokument

Ar_Brf_Parkhusen_i_Ullna_Strand_20210630.pdf

10 sidor


Skapat: 2021-10-24 09:44 av Brf Parkhusen i Ullna Strand

Signerat av samtliga: 2021-10-25 15:24

Originaldokumentets kontrollsumma:

b80853d5792e1a5669787a4e7f839fefaf6822fa809f22ff24c39bc53e115d44d

Signeringar

 Edlund, Henrik

Personnummer: 800705-


E-post: 

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Henrik Folke Edlund"

Signerat: 2021-10-25 13:52

BankID referensnummer: dde5191a-d310-4847-b45c-965e2610272a



 Östh, Malin

Personnummer: 800417-

E-post: 

Namn returnerat av Mobilt BankID: "MALIN ÖSTH"

Signerat: 2021-10-25 15:24

BankID referensnummer: a52fcc4a-3b63-4925-8b31-02479b0799a2



 Strandlund Hansdotter, Hilda

Personnummer: 820520-

E-post: 

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Hilda M Strandlund Hansdotter"

Signerat: 2021-10-24 13:33

BankID referensnummer: f871b90d-f1a8-4dd7-b378-38002c56ddd8



Detta dokument har undertecknats via Kivras signeringstjänst och i enlighet med villkoren för signeringstjänsten. För att verifiera dokumentets äkthet, kontakta Kivra på support@kivra.se.

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 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021-06-30 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 revisionssed 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 2020-07-01—2021-06-30 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 2021-11-02



Börje Krafft
Auktoriserad revisor