

Årsredovisning för
Brf Körbärsparken
769635-9616

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Körsbärsparken, 769635-9616 får härmed avge årsredovisning för 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Nykvarn.

Föreningen

Föreningen bildades och registrerades 2018.
Föreningen förvärvade under 2018 fastigheten Grytan 16.
Samtliga 43 bostäder är upplåtna med bostadsrätt.
Under året har 9 stycken överlåtelser ägt rum. Vid årets utgång hade föreningen 54 medlemmar, vid årets början var antal medlemmar 52 stycken.

Styrelsesammansättning

Ordförande:

Emma Ahtonen

Ordinarie ledamöter

Kevin Nåtby
Oscar Fondelius
Erik Östlund

Suppelanter

Thomas Englund
Kauko Antero Mäkinen

Valberedning

Sari Määkinen & Annika Englund

Revisor

Maria Johansson, Grant Thornton AB.

Firmateckning

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

Förvaltning

Föreningen har anlitat FF-Fastighetservice AB att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.
28 januari hölls en extrastämma och den ordinarie föreningsstämman hölls den 30 juni 2020.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Grytan 16
Adress: Centrumvägen 4
Byggår: 2018
Total boyta: 2 369 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret 2020 har kantats av mycket arbete kring garaget som nu fått en port mellan plan -1 och -2. Boende i huset kommer inom en snar framtid att börja parkera endast på plan -2 då garaget kommer öppna för allmänheten igen.

Vi har även bytt läsare till portarna för att så småningom kunna gå över ett system med så kallade blippar. Förhoppningsvis kommer det att underlätta så vi inte har oinbjudna gäster i våra lokaler. Något som under 2020 fortsatt har varit ett stort problem.

Vi har påbörjat arbetet med en markisfirma och hoppas att detta är något som kan träda i kraft under våren 2021 så vi är redo innan solen dyken fram igen.

Föreningen har inte haft någon påverkan av sin verksamhet på grund av Covid-19.

Flerårsöversikt

	2020	2019
Nettoomsättning	1 705 931	1 701 430
Resultat efter finansiella poster	-1 338 102	-975 226
Soliditet, %	74	75
Balansomslutning	116 995 376	118 074 022
Årsavgift per kvm	675	675
Lån per kvm	12 292	12 431
Elkostnad per kvm	32	36
Värmekostnad per kvm	123	61

Förändring eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	88 865 000		35 218	-975 226
Resultat disp enligt stämmobeslut			-975 226	975 226
Fonddispo enl årsstämmobeslut		32 800	-32 800	
Årets resultat				-1 338 102
Belopp vid årets slut	88 865 000	32 800	-972 808	-1 338 102

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-972 808
årets resultat	-1 338 102
Totalt	-2 310 910
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	32 800
balanseras i ny räkning	-2 343 710
Summa	-2 310 910

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 705 931	1 701 430
Övriga rörelseintäkter		1 288	37 115
		<u>1 707 219</u>	<u>1 738 545</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-901 479	-598 642
Övriga externa kostnader		-118 336	-114 426
Personalkostnader		-39 659	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 529 652	-1 529 651
Rörelseresultat		<u>-881 907</u>	<u>-504 174</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-456 195	-471 052
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 338 102</u>	<u>-975 226</u>
Resultat före skatt		<u>-1 338 102</u>	<u>-975 226</u>
Årets resultat		<u>-1 338 102</u>	<u>-975 226</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	115 418 197	116 947 849
		<u>115 418 197</u>	<u>116 947 849</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>115 468 197</u>	<u>116 997 849</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 482	35 782
Fordringar hos koncernföretag		0	112 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 171	30 553
		<u>40 653</u>	<u>178 593</u>
Kassa och bank		1 486 526	897 580
Summa omsättningstillgångar		<u>1 527 179</u>	<u>1 076 173</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>116 995 376</u>	<u>118 074 022</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		88 865 000	88 865 000
Fond för yttre underhåll		32 800	0
		88 897 800	88 865 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-972 808	35 218
Årets resultat		-1 338 102	-975 226
		-2 310 910	-940 008
Summa eget kapital		86 586 890	87 924 992
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	28 789 924	29 118 960
		28 789 924	29 118 960
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7,8	329 032	329 028
Leverantörsskulder		213 386	212 483
Övriga kortfristiga skulder		76 419	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	999 725	488 559
		1 618 562	1 030 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 995 376	118 074 022

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Första året med K3, Övergången har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämnat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	100 år
Värme/Sanitet	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Hiss	25 år
Styr/Regler	15 år
Restpost	50 år

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

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

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt om 21,4%.

Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tar upp när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har levererat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en laglig rätt att kvitta beloppen samt när det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Låneskulder

På balansdagen ligger föreningsbelåningen hos Swedbank. Den del av lånet som ska amorteras inom 12 månader ligger som en kortfristig skuld. Övriga villkor är specificerade i not.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 562 682	1 598 460
Vatten (moms)	5 890	
Kallvatten	17 072	12 359
Vatten	30 072	18 988
Varmvatten (moms)	10 164	
El	60 561	41 415
El (moms)	19 307	
Kravavgifter	180	300
Öresavrudning	3	-7
Avstämning Slättö		29 915
Summa	1 705 931	1 701 430

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Utdelning	0	25 168 584
Nedskrivningar		-25 168 584
Summa	0	0

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Inköp		2 935
Fastighetsskötsel	42 286	45 469
Städning	40 040	33 453
Serviceavtal	8 860	8 780
Hiss	14 909	39 267
Reparation & underhåll	31 691	17 483
El	75 116	84 720
Fjärrvärme	290 395	143 489
Vatten	272 000	158 584
Renhållning	54 108	56 175
Snöröjning		5 606
Försäkringspremier	21 271	1 761
Samfällighetsavgift	50 000	
Övriga kostnader	803	920
Summa	901 479	598 642

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	118 477 500	81 254 378
-Nyanskaffningar		37 223 122
Vid årets slut	118 477 500	118 477 500
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 529 651	
-Årets avskrivning	-1 529 652	-1 529 651
Vid årets slut	-3 059 303	-1 529 651
Redovisat värde vid årets slut	115 418 197	116 947 849

Bokfört värde byggnader	78 449 613	79 979 265
Bokfört värde mark	36 968 584	36 968 584
Redovisat värde vid årets slut	115 418 197	116 947 849

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	
-Förvärv		50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Nykvarn Hyresrätter 2 AB, 559181-1608, Stockholm		100	50 000
			50 000

Not 7 Långfristiga skulder

	löptid	ränta	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank 2951477161	rörlig	1,18%	9 452 290	9 559 098
Swedbank 2951477260	2022-04-25	1,40%	9 833 333	9 944 445
Swedbank 2951477278	2024-04-25	1,59%	9 833 333	9 944 445
			29 118 956	29 447 988

Nästa års amortering beräknas uppgå till	329 032	329 028
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	9 452 290	9 559 098
	9 781 322	9 888 126

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 316 128	1 316 112
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)	27 473 796	27 802 848

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna utgiftsräntor	46 781	20 224
Förutbetalda avgifter	158 046	135 417
Upplupna kostnader	794 898	332 918
	999 725	488 559

Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

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

Underskrifter

Nykvarn 2021-

Emma Ahtonen
Styrelseordförande

Kevin Nåtby

Oscar Fondelius

Erik Östlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Maria Johansson, Grant Thornton AB
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2021



ÅR 2020 Utkast.pdf

(105076 byte)

SHA-512: 791e95d4389258f93b75db224574b490ab62b
cb50ecbeba7b3e0b7f92a8dc3c1b2bbd01cde7b25e647f
169625456ed9e8ac1ec910fe00b6f648dcff53e920264

Handlingarna är undertecknade av

2021-04-15 20:46:03 (CET)



Kevin Nätby, -

kevin.natby@grolls.se
81.231.157.114
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-16 11:49:44 (CET)



Emma Ahtonen, -

emma.ahtonen@delaval.com
195.60.183.2
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-16 08:23:47 (CET)



Erik Östlund, -

erik.ostlund@scania.com
138.106.57.131
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-29 11:10:32 (CET)



Oscar Fondelius, -

fondeliuss1997@gmail.com
94.191.152.180
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-29 13:01:34 (CET)



Maria Eva-Lotta Johansson, Grant Thornton

maria.johanson@se.gt.com
88.131.44.131
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2020

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

31449d79a52a888ac580faaf8420eb761b23210365ed9d8ee389c7bd7e02d67ac76f40f504be3d86d4e7abbc151f5d60f612576deac822d184f8f0d0047549



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.