

Årsredovisning 2021

BRF MALMPARKEN 1

769636-4137



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MALMPARKEN 1

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 2018-06-19.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

OÄKTA FÖRENING

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen har som mål att bli en äkta förening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Traktören 6 och Traktören 7 på adressen Malmvägen 14 A-C och 16 A-C i Sollentuna. Föreningen har 42 hyreslägenheter och 108 bostadsrätter om totalt 10 552 kvm och 19 lokaler om 4 638 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Arshia Motamedi Mohammadian

Ahmed-Amin Ramz

Barkat Hussain

Joseph Aho

Mesut Korkmaz

Okan Yetke

Ordförande

Selhattin Yildiz

VALBEREDNING

Farzad Najafzadeh, Linda Bekil och Adeel Hussain.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen alternativt två i förening av ledmöterna.

REVISORER

Johan Isbrand Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 27 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2021 Föreningen avser att byta ut befintliga hissar.
- 2021 Föreningen avser att byta ut befintliga portdörrar och införskaffa säkerhetsdörrar.
- 2021 Föreningen avser att rusta upp föreningslokalen som disponeras av styrelsen
- 2021 Föreningen avser att införa nytt portkod system.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Nabobolaget AB
Nabo Group AB
Sollentuna Kommun
Loopia
Gerts lås & Larm
Avarn Security
Entema Entreprenader & Service AB
Envac Scandinavia
Liselotte Löf Miljö & Återvinning
Nordea Hypotek AB
Ownit Broadband
Sollentuna Energi AB
Telia Sverige AB
Trygg-Hansa

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningens har 223 fastighetsobjekt varmed 113 utgörs bostadsrätter, 39 hyresrätter, 40 parkeringsplatser, 19 lokaler samt 12 förråd. Föreningen har under verksamhetsåret åtgärdat tidigare uppkomna vattenskadorna som uppkommit på uthyrda lokaler och numera är ärendet avslutat. Styrelsen har pga av utbrottet av coronaviruset Covid-19 införde tillfälliga hyressänkningar under räkenskapsåret 2020. Detta har numera upphört under 2021 då styrelsen har för avsikt att uppbära fulla hyror.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Årsavgifter samt hyresavgifter är oförändrade och föreningen planerar att se över möjligheterna för eventuell sänkning gällande detta inom närmaste tiden. Föreningen har sammanlagt 4 lån hos Nordea som tecknades i samband med ombildningen 2019. Föreningen har även beviljats lån avsedd för hissrenovering. Föreningens lånevillkor är oförändrade i under räkenskapsåret och initialt upptagna lån fortlöper enligt tidigare.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Föreningen har sagt upp avtalet med en lokalhyresgäst med anledning av att hyror enligt reglering i avtal ej betalats in under en längre period.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningens medlemmar beslutade den 14 juni 2020 under föreningsstämman att tillsätta en särskild granskare utsedd av Bolagsverket för att granska föreningens förvaltning och räkenskaper, styrelsens handhavande för föreningen samt ombildningskonsulten Restates handläggning av ombildningsprocessen. Den initierade granskningen fortgick under ca 6 månaders period och presenterades slutligen för föreningens medlemmar på extrastämman den 28 februari 2021. Föreningen har sedan dess stämt föregående styrelses ordförande och i samband med framfört skatetåndskrav. Vidare har även styrelsen genomfört polisanmälningar mot föregående styrelses ordförande där även ekobrottsmyndigheten numera är inkopplad i ärendet. Även Ombildningskonsulten Restate är polisanmäld av föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 157 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 166 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	12 270 598	12 468 161	2 335 073	-
Resultat efter fin. poster	-2 413 055	-1 092 318	585 974	-
Soliditet, %	50	51	44	-
Yttre fond	201 400	201 400	-	-
Taxeringsvärde	201 400 000	201 400 000	201 400 000	-
Bostadsyta, kvm	10 522	10 426	10 706	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	466	490	77	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 545	12 805	13 077	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,83	2,50	-	-
Belåningsgrad, %	49,66	47,96	49,96	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	146 055 466	-	2 462 600	148 518 066
Upplåtelseavgifter	802 000	-	585 200	1 387 200
Fond, yttre underhåll	201 400	-	-	201 400
Balanserat resultat	-6 281 456	-1 092 318	-	-7 373 775
Årets resultat	-1 092 318	1 092 318	-2 413 055	-2 413 055
Eget kapital	139 685 091	0	634 745	140 319 836

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 373 775
Årets resultat	-2 413 055
Totalt	<u>-9 786 830</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	201 400
Balanseras i ny räkning	-9 988 230
	<u><u>-9 786 830</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		12 270 598	12 468 161
Rörelseintäkter		822 299	42 815
Summa rörelseintäkter		13 092 897	12 510 976
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-7 189 502	-6 118 041
Övriga externa kostnader	8	-2 868 639	-1 061 718
Personalkostnader	9	-1 203 102	-803 495
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 815 794	-1 841 316
Summa rörelsekostnader		-13 077 036	-9 824 570
RÖRELSERESULTAT		15 860	2 686 406
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 428 916	-3 416 044
Summa finansiella poster		-2 428 916	-3 416 044
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 413 055	-729 637
Skatt		0	-362 681
ÅRETS RESULTAT		-2 413 055	-1 092 318

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	265 800 136	271 700 537
Pågående projekt		5 243 206	0
Summa materiella anläggningstillgångar		271 043 342	271 700 537
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		271 043 342	271 700 537
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 930 334	1 107 682
Övriga fordringar	12	1 922 667	1 103 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	995 277	342 672
Summa kortfristiga fordringar		4 848 278	2 553 838
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 232 007	7 509 702
Summa kassa och bank		3 232 007	7 509 702
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 080 285	10 063 540
SUMMA TILLGÅNGAR		279 123 627	281 764 077

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 905 266	146 857 466
Fond för yttre underhåll		201 400	201 400
Summa bundet eget kapital		150 106 666	147 058 866
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 373 775	-6 281 456
Årets resultat		-2 413 055	-1 092 318
Summa fritt eget kapital		-9 786 830	-7 373 775
SUMMA EGET KAPITAL		140 319 836	139 685 091
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	77 128 322	133 628 322
Övriga långfristiga skulder		140 750	140 750
Summa långfristiga skulder		77 269 072	133 769 072
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		55 000 000	0
Leverantörsskulder		1 558 541	366 378
Skatteskulder		1 593 724	989 602
Övriga kortfristiga skulder		372 889	901 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 009 564	6 052 757
Summa kortfristiga skulder		61 534 719	8 309 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 123 627	281 764 077

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Malmparken 1 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 1 %

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
Hysesintäkter, bostäder	3 076 024	3 965 870
Hysesintäkter, lokaler	5 475 424	5 261 966
Hysesintäkter, p-platser	142 200	155 675
Intäktsreduktion	-631 640	-732 927
Årsavgifter, bostäder	3 695 300	3 404 215
Övriga intäkter	1 335 589	456 177
Summa	13 092 897	12 510 976

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	216 617	240 231
Fastighetsskötsel	237 414	223 396
Städning	2 305	0
Trädgårdsarbete	3 506	0
Övrigt	17 598	18 167
Summa	477 440	481 794

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	25 000	0
Dörrar och lås/porttele	6 808	0
Försäkringsärende/vattenskada	100 000	0
Hissar	44 902	406 417
Reparationer	1 436 568	754 510
VA	101 715	0
Summa	1 714 993	1 160 927

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Hissbyten	0	0
Övrigt	0	264 947
Summa	0	264 947

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	1 279 932	781 279
Sophämtning	474 166	459 553
Uppvärmning	1 494 633	1 436 721
Vatten	471 122	464 852
Summa	3 719 853	3 142 404

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	24 800	104 513
Fastighetsförsäkringar	207 546	185 737
Fastighetsskatt	635 768	626 921
Kabel-TV	253 675	2 265
Övrigt	155 427	148 533
Summa	1 277 216	1 067 969

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	36 865	31 921
Juridiska kostnader	2 173 389	23 664
Kameral förvaltning	190 469	216 532
Konsultkostnader	62 166	0
Revisionsarvoden	63 627	20 800
Övriga förvaltningskostnader	342 122	768 801
Summa	2 868 639	1 061 718

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	222 700	465 488
Sociala avgifter	264 384	170 383
Styrelsearvoden	702 190	167 624
Övriga personalkostnader	13 828	0
Summa	1 203 102	803 495

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 427 202	3 412 412
Övriga finansiella kostn	0	625
Övriga räntekostnader	1 714	3 007
Summa	2 428 916	3 416 044

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	273 848 920	280 514 950
Årets inköp	-4 084 607	-6 666 030
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	269 764 313	273 848 920
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 148 383	-307 067
Årets avskrivning	-1 815 794	-1 841 316
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 964 177	-2 148 383
Utgående restvärde enligt plan	265 800 136	271 700 537
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>92 689 604</i>	<i>94 093 075</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	132 200 000	132 200 000
Taxeringsvärde mark	69 200 000	69 200 000
Summa	201 400 000	201 400 000
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	92 667	23 484
Övriga fordringar	1 830 000	1 080 000
Summa	1 922 667	1 103 484
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	0	24 800
Fastighetsskötsel	57 253	63 791
Försäkringspremier	166 496	152 049
Förvaltning	55 958	53 563
Kabel-TV	46 073	4 529
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	669 497	43 940
Summa	995 277	342 672

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea	2022-10-31	1,80 %	35 000 000	35 000 000
Nordea	2029-11-05	2,17 %	37 000 000	38 500 000
Nordea	2024-11-04	1,76 %	40 000 000	40 000 000
Nordea	2022-10-31	1,66 %	20 000 000	20 000 000
Summa			132 000 000	133 500 000

Varav kortfristig del

55 000 000

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	205 058	73 413
Förutbetalda avgifter/hyror	2 189 760	1 239 970
Sociala avgifter	-6	-6
Uppvärmning	245 936	194 585
Utgiftsräntor	314 195	389 379
Vatten	20 952	42 462
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 669	4 112 954
Summa	3 009 564	6 052 757

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	140 000 000	140 000 000
Summa	140 000 000	140 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har efter räkenskapsåret fortsatt med hissrenoveringar som inleddes hösten 2021. Initalt färdigställdes tre hissar under 2021 medan övriga 3 tre hissar färdigställdes under april 2022. Föreningen har sedan en tidigare pågående tvist med föregående ordförande och huvudförhandling äger rum under maj 2022.

Underskrifter

Stockholm enligt datum på signaturstämpel

_____/_____-____-____
Ort och datum

Ahmed-Amin Ramz

Arshia Motamedi Mohammadian

Barkat Hussain

Joseph Aho

Mesut Korkmaz

Okan Yetke
Ordförande

Selhattin Yildiz

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum på signaturstämpel

Johan Isbrand
Auktoriserad Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MESUT KORKMAZ

Styrelseledamot

Serienummer: 19871010xxxx

IP: 195.84.xxx.xxx

2022-05-16 07:12:01 UTC



OKAN YETKE

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 19860317xxxx

IP: 85.227.xxx.xxx

2022-05-16 07:13:45 UTC



Arshia Motamedi Mohammadian

Styrelseledamot

Serienummer: 19850422xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2022-05-16 07:30:30 UTC



JOSEPH NINOS JEAN PIÉRR AHO

Styrelseledamot

Serienummer: 19871118xxxx

IP: 95.198.xxx.xxx

2022-05-16 07:46:33 UTC



BARKAT HUSSAIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19430602xxxx

IP: 178.78.xxx.xxx

2022-05-16 07:47:51 UTC



SELHATTIN YILDIZ

Styrelseledamot

Serienummer: 19970615xxxx

IP: 81.25.xxx.xxx

2022-05-16 07:49:55 UTC



AHMED-AMIN RAMZ

Styrelseledamot

Serienummer: 19950603xxxx

IP: 196.117.xxx.xxx

2022-05-16 11:27:23 UTC



JOHAN ISBRAND

Revisor

Serienummer: 19640929xxxx

IP: 217.115.xxx.xxx

2022-05-16 11:33:33 UTC



Penneo dokumentnyckel: JEC7N-Q06UE-E65MX-PKFMA-F16CE-21FVX

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>