

Brf Bjurholmsparken

Org.nr: 769624-2242

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken, organisationsnummer 769624-2242, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken 769624-2242, registrerades den 13:e december 2012 vid Bolagsverket och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Hyresfastigheten Harven 38 förvärvades 2013 av Nevrah 38 Fastighets AB. Därefter bildades en ekonomisk förening, Bjurholmsparken AB. Bjurholmsparken AB fusionerades samma år med Nevrah som vid tidpunkten även förvärvade dåvarande Acapulco Hotell AB vilken övergick i föreningens ägo. Därefter omvandlades den ekonomiska föreningen till nuvarande bostadsrättsföreningen och Acapulco Hotell AB likviderades vilket frigjorde 37 lägenheter.

En renovering av fastigheten samt lägenheterna genomfördes och bostadsrättslägenheterna såldes av för att bekosta föreningens köp av fastigheten. I fastigheten fanns även ett antal hyresrätter. Dessa renoverades ej utan såldes i befintligt skick till de dåvarande hyresgästerna. En lägenhet som vid årets början kvarstod som hyresrätt har under året omvandlats till bostadsrätt och försålts till hyresgästen

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26

Styrelse

Ordförande	Lars Wahlström
Ledamot	Erik Kavianpour
Ledamot	Sarbjit Singh
Suppleant	Peter Skog

Revisor

Extern	Daniel Stamenkovic
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Julia Kvarnberg

Information om fastigheten

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	32	823
2 rok	12	513
3 rok	1	85
4 rok	1	127
Summa	46	1 548
Totalt antal bostadslägenheter:		46

Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	62

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	2	75

Totalt antal lokaler:	3
Totalyta (m ²):	1 685

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Brf Partner AB
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Vattenleverantör	Stockholm Vatten AB
Uppvärmning	Stockholm Exergi
Elleverantör	Ellevio/Fortum
Kabel-tv & bredband	Tele2

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Installation avfuktare i undre källare	2020	
Upprättat en 30-årig underhållsplan	2020	
Tätning läckande terrass på plan 6	2020	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021

- Nyupplåtitt en f.d. hyresrätt.
- Förberett ombildning av bostadsrättslokal till brf-lägenhet.
- Omfattande arbete i källare och undercentral med gamla installationer såsom el och vatten samt flytt av vattenavstängning.
- Byte torktumlare.
- Målning entré.

Planerade arbeten för 2022

- Tätning av ytskikt och målning av räcken på kungsbalkonger plan 5 & 6
- Installation av tryckstegringspump

Medlemsinformation

57 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 10 bostadsrätter har överlåtits.
10 medlemmar har utträtt ur föreningen.
13 medlemmar har upptagits.

46 bostadsrätter

60 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 675	1 637	1 433	1 368
Årsavgifter, tkr	1 358	1 283	1 125	1 125
Resultat efter finansiella poster, tkr	-680	-515	-248	-476
Soliditet ¹ , %	85	85	85	85
Föreningen, kr				
Värmekostnad/kvm totalyta	138	126	134	134
Elkostnad/kvm totalyta	36	29	31	30
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	30	29	28
Bostadsrätten, kr				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	10 631	10 898	10 898	10 898
Räntekostnad/kvm bostadsrättsytan	80	147	147	134
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	877	850	745	745

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 0 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 090 000	290 114	756 460	-1 301 192	-515 486	94 319 896
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			38 164	-38 164		0
Balanseras i ny räkning				-515 486	515 486	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 995 000	303 333				2 298 333
Årets resultat					-680 376	-680 376
Belopp vid årets utgång	97 085 000	593 447	794 624	-1 854 842	-680 376	95 937 853

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 854 842
Årets resultat	-680 376
Totalt	-2 535 218

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	38 164
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-794 624
Balanseras i ny räkning	-1 778 758
Totalt	-2 535 218

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 674 928	1 636 512
Övriga rörelseintäkter	3	8 192	13 502
Summa Rörelseintäkter		1 683 120	1 650 014
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 558 341	-1 176 098
Administration och förvaltning	5	-293 019	-371 292
Personalkostnader	6	-24 288	-24 288
Avskrivningar		-362 613	-371 220
Summa Rörelsekostnader		-2 238 261	-1 942 898
RÖRELSERESULTAT		-555 141	-292 884
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 235	-222 602
Summa Finansiella poster		-125 235	-222 602
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-680 376	-515 486
RESULTAT FÖRE SKATT		-680 376	-515 486
ÅRETS RESULTAT		-680 376	-515 486

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	110 179 504	110 520 712
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	21 405
Summa materiella anläggningstillgångar		110 179 504	110 542 117
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 179 504	110 542 117
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 468	1 888
Övriga fordringar		4 488	4 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 770	102 177
Summa kortfristiga fordringar		106 726	108 993
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 454 878	496 183
Summa kassa och bank		2 454 878	496 183
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 561 604	605 176
SUMMA TILLGÅNGAR		112 741 108	111 147 293

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		97 678 447	95 380 114
Fond för yttre underhåll		794 624	756 460
Summa bundet eget kapital		98 473 071	96 136 574
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 854 842	-1 301 192
Årets resultat		-680 376	-515 486
Summa fritt eget kapital		-2 535 218	-1 816 678
SUMMA EGET KAPITAL		95 937 853	94 319 896
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	5 000 000
Summa långfristiga skulder		0	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	16 453 430	11 453 430
Leverantörsskulder		41 760	134 778
Skatteskulder		9 868	8 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		298 197	231 100
Summa kortfristiga skulder		16 803 255	11 827 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 741 108	111 147 293

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2020 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnad	200 år
Markanläggning	20 år
Inventarier och maskiner	Fullt avskriven

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 357 526	1 282 908
Hysesintäkter bostäder	14 382	57 528
Hysesintäkter lokaler	171 069	224 184
Kabel-TV	127 451	125 820
Debiterade elkostnader	4 500	3 600
Övriga avgifts- och hyresbortfall	0	-57 528
Totalt nettoomsättning	1 674 929	1 636 512

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Avgift andrahandsupplåtelse	7 500	13 500
Övriga ersättningar och intäkter	692	2
Totalt övriga rörelseintäkter	8 192	13 502

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Fastighetsel	60 429	49 418
Uppvärmning	233 042	211 839
Vatten och avlopp	44 082	49 990
Sophämtning	48 545	50 826
Hiss	42 543	9 472
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	3 581	0
Fastighetskötsel	60 000	38 050
Fastighetsstäd	75 454	36 373
Snöröjning/sandning	0	7 498
Bevakningskostnader	0	4 735
Övriga köpta tjänster	7 418	2 472
TV	143 656	143 492
Fastighetsförsäkring	43 074	55 186
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	79 623	76 784
Reparationer	182 775	0
Underhåll	534 120	439 963
Totalt operativ drift och underhåll	1 558 341	1 176 098

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	64 421	67 572
Extra ekonomisk förvaltning	1 623	0
Arvode teknisk förvaltning	77 930	45 209
Revisionsarvode	24 250	22 500
Försäkringsskador	0	31 007
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	4 647
Konsultarvode	91 687	181 914
Bankkostnader	7 905	4 698
Övriga administrativa kostnader	359	77
Hyra lokal	0	4 375
Övriga kostnader	24 845	9 293
Totalt administration och förvaltning	293 019	371 292

Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala kostnader	4 288	4 288
Totalt personalkostnader	24 288	24 288

Not 7. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	65 740 636	65 740 636
Anskaffningsvärde mark	47 915 460	47 915 460
Utgående anskaffningsvärden	113 656 096	113 656 096
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 135 384	- 2 794 176
Årets avskrivningar	- 341 208	- 341 208
Utgående avskrivningar	-3 476 592	-3 135 384
Utgående redovisat värde	110 179 504	110 520 712
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	17 905 000	17 905 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
	49 905 000	49 905 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	150 082	150 082
Utgående anskaffningsvärden	150 082	150 082
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 128 677	- 98 665
Årets avskrivningar	- 21 405	- 30 012
Utgående avskrivningar	-150 082	-128 677
Utgående redovisat värde	0	21 405

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Nordea	2022-01-19	1,15 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2022-07-28	0,39 %	5 953 430	5 953 430
SEB	2022-11-28	0,50 %	5 500 000	5 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			16 453 430	16 453 430
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 453 430	-11 453 430
			0	5 000 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 10. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
Summa:	40 000 000	40 000 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens samtliga lån har under 2021 och inledningen av 2022 flyttas över från Nordea till SEB. Föreningen amorterade i ingången av 2022 totalt 1.000.000 kronor på lånen. Därefter uppgår lånen till 15.453.430 kronor och är fördelade som följer:

Lån nr	Skuld, kronor	Ränta	Räntesats	Förfallodag
45799379	5.253.430	rörlig, Stibor 90	0,55%	2022-07-28
46270029	5.200.000	bunden	2,70%	2027-03-28
46437586	5.000.000	bunden	0,96%	2024-01-28

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2022

Lars Wahlström
Ordförande

Erik Kavianpour
Ledamot

Sarbjit Singh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Ernst & Young AB

Daniel Stamenkovic
Auktoriserad revisor