

Brf Kyrkbyn 1

Org.nr: 769607-2813

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kyrkbyn 1, organisationsnummer 769607-2813, 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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 19-02-04 av Bolagsverket. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av länsstyrelsen 2003-08-26. Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun, Stockholms län

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 3 juni 2003 fastigheten Kyrkbyn 1 i Botkyrka kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Efter genomfört delfriköp 2013 består föreningens fastighet av 13 byggnader, innehållande 43 bostadsrättslägenheter.

Lägenhetsfördelning:

3 st parhuslägenheter om 79 + 52 kvm

40 st lofthuslägenheter om 51 kvm

Parhusen har intilliggande förråd och carport. Lofthusen har del i gemensamma förrådsbyggnader samt en öppen parkeringsplats med motorvärmarruttar. Kyrkbyn 21 – 30 har sina parkeringsplatser på den nedre parkeringsplatsen.

Den totala bostadsytan är 2 319 kvm.

Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att fastighetens tekniska status är god. Under året har fönster och dörrar målats. Enligt underhållsplanen är det inget som ska åtgärdas de närmsta åren.

Förvaltning och avtal

Ekonomisk förvaltning och förande av lägenhets- och medlemsförteckning har skötts av Delagott. I samband med att vissa av parhusfastigheterna friköptes bildades också en gemensamhetsanläggning för den gemensamma vården av vägar, ledningar för vatten och avlopp, kabel-TV, sophantering belysning mm.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas fr o m 2013-05-01 av en samfällighetsförening. Brf Kyrkbyn 1 är tillsammans med de 17 parhusägarna medlem i samfällighetsföreningen. Föreningens andelstal är 59,54 %. Andelstalet för parhusägarna är 2,38 % vardera.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och uppskattar särskilt möjligheten att därigenom få tillgång till hemsida enligt Bostadsrätternas koncept samt snabba svar på alla frågor som rör bostadsrätt.

Föreningsfrågor

Fastigheten började bebyggas av Småa AB under februari 2003. Föreningen har uppfört och förvaltar småhus med totalt 13 byggnader om totalt 43 bostadsrätter. Föreningen tillträdde fastigheten 2003-08-29.

Föreningen hade vid årets slut 53 medlemmar. Kommunikationen med medlemmarna sker vanligtvis via mail eller brev.

Under året har 12 lofthuslägenheter överlåtits. Överlåtelseerna av lofthuslägenheterna har gjorts till ett snittpris av 40 115 kr/kvm.

Om avgifterna ska kunna hållas fortsatt låga finns fortlöpande behov av ideella arbetsinsatser från medlemmarna. Under året har två städdagar anordnats tillsammans med samfälligheten.

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Osman van der Schaaf och Katja Jansson i förening, eller en av dessa i förening med en annan styrelseledamot.

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 Trygg Hansa

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22

Styrelse

Ordförande	Osman van der Schaaf
Ledamot	Eva Stensson
Ledamot	Katja Jansson
Ledamot	Jonas Fransson
Ledamot	Elisabeth Mullo
Suppleant	Sofia Gustavsson
Suppleant	Noa Abood
Suppleant	Aylin Yucel

Styrelsen har under 2021 hållit 13 protokollförda sammanträden, till vilka även suppleanterna varit kallade.

Styrelsen har härutöver fattat 5 st Per Capsulam beslut rörande bla godkännande av medlemskap i föreningen.

Anledningen har bla varit brådskande skäl i bla samband med överlåtelse av bostadsrätter.

Revisor

Extern	Joakim Mattson Borevision
--------	------------------------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har vi gjort visst underhåll på våra hus. Dels har vi haft en takfirma som varit här och gått igenom alla tak och bytt ut trasiga takpannor. Denna besiktning visade också på några saker som behövdes åtgärdas på flera hus, byte av en takplåt och tätning runt ventilations skorstenen. Styrelsen tog då beslutet att göra dessa åtgärder på samtliga hus på en gång i stället för att göra det i när problem uppstod på de andra husen. I samband med att det jobbet genomfördes så gjordes också en ordentlig rengöring av taken.
- Vi har också målat om på parkeringsplatserna då den gamla färgen försvunnit på många ställen
- Då fler börjar efterfråga laddmöjligheter för elbilar så är det något som styrelsen har jobbat med och undersökt mycket under året och förhoppningsvis kommer vi att få en lösning i hamn under första halvåret 2022.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 836	1 807	1 780	1 753
Resultat efter finansiella poster, tkr	-537	-442	-1 202	281
Soliditet ¹ , %	56	56	57	60
Föreningen, kr				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 575	9 661	9 747	8 974

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 199 708 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 218 000	8 747 000	753	39 516	-441 631	30 563 638
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			134 925	-134 925		0
Balanseras i ny räkning				-441 631	441 631	0
Årets resultat					-536 744	-536 744
Belopp vid årets utgång	22 218 000	8 747 000	135 678	-537 040	-536 744	30 026 894

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-537 040
Årets resultat	-536 744
Totalt	-1 073 784

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	134 925
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-270 603
Balanseras i ny räkning	-938 106
Totalt	-1 073 784

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 835 680	1 806 628
Övriga rörelseintäkter	3	10	-10
Summa Rörelseintäkter		1 835 690	1 806 618
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 405 798	-1 262 441
Administration och förvaltning	5	-102 929	-92 595
Personalkostnader	6	-93 695	-30 959
Avskrivningar		-593 736	-607 084
Summa Rörelsekostnader		-2 196 158	-1 993 079
RÖRELSERESULTAT		-360 468	-186 461
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 280	-263 019
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	7 845
Summa Finansiella poster		-176 276	-255 170
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-536 744	-441 631
RESULTAT FÖRE SKATT		-536 744	-441 631
ÅRETS RESULTAT		-536 744	-441 631

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	49 385 684	49 818 884
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 943 192	2 103 728
Summa materiella anläggningstillgångar		51 328 876	51 922 612
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		78 936	78 936
Summa finansiella anläggningstillgångar		78 936	78 936
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 407 812	52 001 548
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	321 824
Övriga fordringar		326 450	200 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 857	45 018
Summa kortfristiga fordringar		387 307	566 842
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 566 090	1 547 621
Summa kassa och bank		1 566 090	1 547 621
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 953 397	2 114 463
SUMMA TILLGÅNGAR		53 361 209	54 116 011

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		30 965 000	30 965 000
Fond för yttre underhåll		135 678	753
Summa bundet eget kapital		31 100 678	30 965 753
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-537 040	39 516
Årets resultat		-536 744	-441 631
Summa fritt eget kapital		-1 073 784	-402 115
SUMMA EGET KAPITAL		30 026 894	30 563 638
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 240 585	0
Summa långfristiga skulder		10 240 585	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	11 963 916	22 404 209
Leverantörsskulder		141 852	20 220
Skatteskulder		689 749	645 534
Övriga skulder		14 349	1 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		283 864	480 874
Summa kortfristiga skulder		13 093 730	23 552 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 361 209	54 116 011

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnad	80 år
Inventarier	15 år

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 818 452	1 772 178
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Hysesintäkter garage och p-platser	11 229	28 450
Totalt nettoomsättning	1 835 681	1 806 628

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga ersättningar och intäkter	10	-10
Totalt övriga rörelseintäkter	10	-10

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2021	2020
Fastighetskötsel	0	484 158
Övriga köpta tjänster	0	20 425
Fastighetsförsäkring	45 018	41 117
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	366 532	323 928
Samfällighetskostnader	259 985	251 810
Reparationer	21 080	141 003
Underhåll	713 183	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 405 798	1 262 441

Not 5. Administration och förvaltning

	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter	2 800	0
Arvode ekonomisk förvaltning	37 032	0
Extra ekonomisk förvaltning	14 250	58 900
Revisionsarvode	22 625	22 125
Tele- och datakommunikation	0	358
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 333	3 184
Konsultarvode	11 250	0
Bankkostnader	4 607	1 908
Övriga administrativa kostnader	360	0
Hyra lokal	0	600
Övriga kostnader	7 672	5 520
Totalt administration och förvaltning	102 929	92 595

Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Övriga arvoden och löner	71 750	23 750
Sociala kostnader	21 945	7 209
Totalt personalkostnader	93 695	30 959

Not 7. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	34 655 968	34 655 968
Anskaffningsvärde mark	19 851 373	19 851 373
Utgående anskaffningsvärden	54 507 341	54 507 341
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 688 457	- 4 255 257
Årets avskrivningar	- 433 200	- 433 200
Utgående avskrivningar	-5 121 657	-4 688 457
Utgående redovisat värde	49 385 684	49 818 884
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	27 915 000	20 641 000
Taxeringsvärde mark	25 766 000	24 334 000
	53 681 000	44 975 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 408 000	2 408 000
Utgående anskaffningsvärden	2 408 000	2 408 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 304 272	- 130 388
Årets avskrivningar	- 160 536	- 173 884
Utgående avskrivningar	-464 808	-304 272
Utgående redovisat värde	1 943 192	2 103 728

Not 9. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Swedbank	Rörligt lån	0,755 %	6 795 989	6 813 989
Swedbank	Rörligt lån	0,739 %	5 046 219	5 106 219
Nordea	2024-11-20	1,090 %	10 362 293	10 484 001
Summa skulder till kreditinstitut			22 204 501	22 404 209
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 963 916	-22 404 209
			10 240 585	0

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

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Botkyrka den _____ / _____ 2022

Osman van der Schaaf
Ordförande

Eva Stensson
Ledamot

Katja Jansson
Ledamot

Jonas Fransson
Ledamot

Elisabeth Mullo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Joakim Mattson
Borevision

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."

JONAS FRANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19921106xxxx

IP: 194.236.xxx.xxx

2022-06-03 08:42:10 UTC



OSMAN VAN DER SCHAAF

Styrelseordförande

Serienummer: 19910923xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2022-06-03 08:42:16 UTC



KATJA JANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19670808xxxx

IP: 62.20.xxx.xxx

2022-06-05 12:14:51 UTC



EVA STENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19730816xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-06-05 19:58:14 UTC



Liselott Elisabet Catarina Mullo

Styrelseledamot

Serienummer: 19631111xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2022-06-06 10:26:40 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-06-08 06:10:33 UTC



Penneo dokumentnyckel: KODGW-FMZZY-MV1H8-TPQEN-07401-0XY10

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>