

Brf Fantasibacken i Näsby park
Org nr 769630-7763

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.
Föreningen har sitt säte i Stockholm.

12
PS WAA

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-03-08 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Ingela Larsson	Ordförande	2022	
Pierre Smith	Ledamot	2022	
Per Alm	Ledamot	2022	Avflyttad
Nathalie Abbawi Uldin	Ledamot	2022	Avflyttad
Marie Viskers	Ledamot	2022	
Daniel Holst	Suppleant	2022	
Susan El Hark	Suppleant	2022	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 juli 2018.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 2 prisbasbelopp (95 200 kr) i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Degeln 4 i Täby kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra till sju våningar med totalt 77 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 5 668 m². Föreningen disponerar över 64 parkeringsplatser varav 47 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Degeln GA:1 tillsammans med Degeln 5 (Brf Parkentrén i Näsby park). Gemensamhetsanläggning omfattar garage och nedfart med därtill hörande tekniska anordningar, ventilation, belysning, gård, lektyta och odlingslotter samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

IK
PS

Väsentliga servitut

Mellan föreningens fastighet och grannfastigheten Degeln 1 finns ett ömsesidigt servitut tecknat avseende in- och utfartsväg samt ett belastande servitut tecknat avseende ledningar för vatten, avlopp och dagvatten samt optisk fiberkabel.

Föreningens fastighet belastas med ett servitut avseende rätt att utan ersättning inom kvartersmark nedlägga och för all framtid bibehålla ledningar för vatten, avlopp, el eller annat, samt utföra erforderliga inspektioner och reparationer- eller ombyggnadsarbeten på desamma till förmån för Täby kommun, Norrvatten, Fortum Distribution AB och Telia AB. Fastigheten belastas även av ett servitut till Fortum Distribution AB avseende elnätstation.

På fastigheten finns en befintlig VA-tunnel vilken ägs av Täby kommun. Täby kommun äger rätt att ansöka om ledningsrätt eller annan erforderlig fastighetsbildningsåtgärd för att säkerställa tunnelns framtida bestånd utan ersättning från föreningen.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Under räkenskapsåret har 10 (13) bostadsrätter överlåtit.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat med JM@Home AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter, samt att december år 2021 var fri från årsavgiften.
- Föreningen har under året mottagit återbetalning av investeringsmoms för sin del av garaget.

PS
12
JK

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	4 298 066	4 358 885	4 741 164	4 871 106
Resultat efter finansiella poster	kr	-659 582	-229 334	229 089	200 969
Soliditet	%	77	77	77	76
Likviditet	%	337	170	42	48
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	663	663	663	663
Låneskuld per totala kvm	kr	9 794	9 804	10 013	10 292
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	67	46	51	72

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	136 128 000	99 977 000	412 430	245 047	-229 334
Reservering till yttre fond			170 040	-170 040	
Ianspråktagande av yttre fond			-87 914	87 914	
Balansering av föregående års resultat				-229 334	229 334
Årets resultat					<u>-659 582</u>
Belopp vid årets utgång	136 128 000	99 977 000	494 556	-66 413	-659 582

PS
IK
[Signature]

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-66 413
Årets resultat	-659 582
	<hr/>
	-725 995

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	170 040
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-33 125
I ny räkning balanseras	-862 910
	<hr/>
	-725 995

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-659 582
Dispositioner	-136 915
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner -796 497

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 631 471

IK
IS

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 298 066	4 358 885
Övriga rörelseintäkter		9 481	232 120
		<hr/>	<hr/>
Summa rörelseintäkter		4 307 547	4 591 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 037 206	-1 870 357
Periodiskt underhåll	4	-33 125	-87 914
Övriga externa kostnader	5	-304 368	-231 120
Arvoden och personalkostnader	6	-118 911	-118 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 864 294	-1 877 542
		<hr/>	<hr/>
Summa rörelsekostnader		-4 357 904	-4 185 834
Rörelseresultat		-50 357	405 171
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 198	3 937
Räntekostnader		-616 423	-638 442
		<hr/>	<hr/>
Summa finansiella poster		-609 225	-634 505
Resultat efter finansiella poster		-659 582	-229 334
Årets resultat		-659 582	-229 334
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-659 582	-229 334
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		33 125	87 914
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-170 040	-170 040
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-796 497	-311 460

IK
PS

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	301 231 497	305 567 340
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>301 231 497</u>	<u>305 567 340</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	1 647 699	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 647 699</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		302 879 196	305 567 340
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	12 444
Övriga fordringar	10	509 381	45 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 098	85 138
Klientmedel i SHB		2 696 014	1 164 471
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 326 493</u>	<u>1 307 971</u>
Summa omsättningstillgångar		3 326 493	1 307 971
Summa tillgångar		306 205 689	306 875 311

12
PS Ulla

Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	54 178 586	54 406 070
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		54 178 586	54 406 070
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	15 317 076	15 165 420
Leverantörsskulder		172 185	137 559
Skatteskulder		6 768	14 949
Övriga skulder	13	17 532	7 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		639 981	610 268
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		16 153 542	15 936 098
 Summa eget kapital och skulder		 306 205 689	 306 875 311

1h
PS *[signature]*

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Kamerasystem	5 år	(t.o.m. år 2022)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 759 960	3 759 960
Hyror parkering	503 480	578 940
Vattenavgifter	106 458	95 680
Övriga hyresintäkter	51 600	47 325
Kabel-TV avgifter	203 280	203 280
Brutto	<u>4 624 778</u>	<u>4 685 185</u>
Avgiftsfri månad	-313 330	-313 330
Hyresförluster vakanser parkering	0	-3 120
Övriga vakanser hyresförluster	-13 382	-9 850
Summa nettoomsättning	<u>4 298 066</u>	<u>4 358 885</u>

RS K
W

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetskötsel	572 413	445 888
Reparationer, löpande underhåll	96 768	59 346
Elavgifter	271 175	251 823
Uppvärmning	474 318	329 233
Vatten och avlopp	151 095	178 342
Renhållning	87 065	87 385
Försäkringar	42 497	32 356
Avgift till gemensamhetsanläggning*	50 830	158 626
Kabel-TV/Internet	197 376	202 198
Övriga fastighetskostnader	55 769	87 260
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 900	37 900
Summa driftskostnader	<u>2 037 206</u>	<u>1 870 357</u>

*JM har fakturerat enligt köpekontrakt för perioden juli 2017 till och med juni 2020. Inget belopp reserverades under 2019, därav den höga kostnaden under 2020.

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Filterbyte	0	47 914
Målningsarbeten	0	40 000
Impregnering trapp	33 125	0
Summa periodiskt underhåll	<u>33 125</u>	<u>87 914</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Hyra av lokal	720	0
Övriga hyreskostnader	94 826	94 825
Förbrukningsinventarier	12 323	3 475
Kontorsmaterial	0	581
Kommunikation	3 980	0
Porto	0	440
Revision	15 000	14 300
Föreningsmöten	6 875	257
Ekonomisk och administrativ förvaltning	78 505	75 351
Övriga förvaltningskostnader	55 785	5 816
Övriga externa tjänster	29 484	29 345
Medlems- och föreningsavgifter	6 870	6 730
Summa övriga externa kostnader	<u>304 368</u>	<u>231 120</u>

PS
JK

Brf Fantasibacken i Näsby park
769630-7763

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	95 200	94 600
Sociala kostnader	23 711	24 301
Summa arvoden, personalkostnader	<u>118 911</u>	<u>118 901</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	7 052	3 779
Övriga ränteintäkter	146	158
Summa finansiella intäkter	<u>7 198</u>	<u>3 937</u>

16
PS *[initials]*

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	224 390 537	224 390 537
Omklassificering investeringsmoms	-2 471 549	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 918 988	224 390 537
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 567 421	-4 689 879
Årets avskrivningar	-1 864 294	-1 877 542
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 431 715	-6 567 421
Utgående planenligt värde	<u>213 487 273</u>	<u>217 823 116</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 744 224	87 744 224
Utgående planenligt värde	87 744 224	87 744 224
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>301 231 497</u>	<u>305 567 340</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 790 000	110 790 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
	<hr/>	<hr/>
	149 790 000	149 790 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	146 000 000	146 000 000
Lokaler	3 790 000	3 790 000
	<hr/>	<hr/>
	149 790 000	149 790 000

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Investeringsmoms	2 471 549	0
- Ackumulerat utbetalt	-411 925	0
- Omklassificering kortfristig del	-411 925	0
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>1 647 699</u>	<u>0</u>

IK
PS

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	9 865	986
Övriga fordringar	499 516	44 932
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>509 381</u>	<u>45 918</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,95	2023-06-01	8 904 490
Stadshypotek	0,84	2024-06-01	15 336 160
Stadshypotek	0,66	2025-05-31	15 089 592
Stadshypotek	1,02	2022-06-01	15 165 420
Stadshypotek	0,90	2025-06-01	15 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			69 495 662
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-151 656
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-15 165 420
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			54 178 586
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			68 737 382

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>78 000 000</u>	<u>78 000 000</u>

12
RS

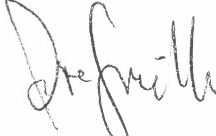
Not 13 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	14 342	6 602
Övriga kortfristiga skulder	2 000	0
Skulder till MBF	1 190	1 300
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>17 532</u>	<u>7 902</u>


Taby
~~Stockholm~~ *2022 - 02 - 09*


Ingela Larsson
Ordförande

Pierre Smith



Marie Viskers



Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor