

Brf Bjurholmsparken

Org.nr: 769624-2242

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

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

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken, organisationsnummer 769624-2242, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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.

Hysesfastigheten 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. Den sista kvarvarande hyresrätten omvandlades 2021 till bostadsrätt och försålades till hyresgästen. Våren 2022 omvandlades en bostadsrättslokal till bostadsrätt och uppläts till innehavaren. Genom de sistnämnda affärerna förbättrades föreningens ekonomi vilket bland annat möjliggjorde en amortering om 1.000.000 kronor på föreningens lån.

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 2022-05-24

Styrelse

Ordförande	Lars Wahlström
Ledamot	Erik Kavianpour
Ledamot	Peter Skog
Ledamot	Sarbjit Singh
Ledamot	Hannes Fohlin
Ledamot	Aimee Mackenzie

Revisor

Extern	David Trosell
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristoffer Åkesson

Information om fastigheten

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	32	823
2 rok	13	575
3 rok	1	85
4 rok	1	127
Summa	47	1 610
Totalt antal bostadslägenheter:		47

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
	2	75
Totalyta (m²):		1 685

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Brf Partner AB uppsagt per 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	Brf Partner AB uppsagt per 2022-12-31
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	
Tätning av ytskikt och målning av räcken på kungsbalkonger plan 6	2022	
Installation av tryckstegringspump	2022	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Amortering av 1.000.000 kronor på föreningens lån.

Genomfört ombildning och upplåtelse av bostadsrättslokal till brf-lägenhet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Medlemsinformation

60 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 12 bostadsrätter har överlåtits.

13 medlemmar har utträtt ur föreningen.

13 medlemmar har upptagits.

47 bostadsrätter

60 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 679	1 675	1 637	1 433
Årsavgifter, tkr	1 371	1 358	1 283	1 125
Resultat efter finansiella poster, tkr	-644	-680	-515	-248
Soliditet ¹ , %	86	85	85	85
Föreningen, kr				
Värmekostnad/kvm totalyta	132	138	126	134
Elkostnad/kvm totalyta	58	36	29	31
Vattenkostnad/kvm totalyta	46	26	30	29
Bostadsrätten, kr				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 598	10 631	10 898	10 898
Räntekostnad/kvm bostadsrättsytan	196	80	147	147
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	851	877	850	745

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 000 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 085 000	593 447	794 624	-1 854 842	-680 376	95 937 853
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			38 164	-38 164		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-794 624	794 624		0
Balanseras i ny räkning				-680 376	680 376	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt		547 300				547 300
Årets resultat					-644 458	-644 458
Belopp vid årets utgång	97 085 000	1 140 747	38 164	-1 778 758	-644 458	95 840 695

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 778 758
Årets resultat	-644 458
Totalt	-2 423 216

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	38 164
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	535 105
Balanseras i ny räkning	-2 996 485
Totalt	-2 423 216

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 678 618	1 674 928
Övriga rörelseintäkter	3	8 492	8 192
Summa Rörelseintäkter		1 687 110	1 683 120
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 441 872	-1 558 341
Administration och förvaltning	5	-232 367	-293 019
Personalkostnader	6	0	-24 288
Avskrivningar		-341 208	-362 613
Summa Rörelsekostnader		-2 015 447	-2 238 261
RÖRELSERESULTAT		-328 337	-555 141
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 134	-125 235
Summa Finansiella poster		-316 121	-125 235
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-644 458	-680 376
RESULTAT FÖRE SKATT		-644 458	-680 376
ÅRETS RESULTAT		-644 458	-680 376

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	109 838 296	110 179 504
Summa materiella anläggningstillgångar		109 838 296	110 179 504
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 838 296	110 179 504
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 478	3 468
Övriga fordringar		12 657	4 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 379	98 770
Summa kortfristiga fordringar		75 514	106 726
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 838 367	2 454 878
Summa kassa och bank		1 838 367	2 454 878
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 913 881	2 561 604
SUMMA TILLGÅNGAR		111 752 177	112 741 108

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		98 225 747	97 678 447
Fond för yttre underhåll		38 164	794 624
Summa bundet eget kapital		98 263 911	98 473 071
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 778 758	-1 854 842
Årets resultat		-644 458	-680 376
Summa fritt eget kapital		-2 423 216	-2 535 218
SUMMA EGET KAPITAL		95 840 695	95 937 853
SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	15 453 430	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	16 453 430
Leverantörsskulder		261 838	41 760
Skatteskulder		6 540	9 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 674	298 197
Summa kortfristiga skulder		458 052	16 803 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 752 177	112 741 108

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 370 627	1 357 526
Hysesintäkter bostäder	0	14 382
Hysesintäkter lokaler	176 826	171 069
Kabel-TV	128 616	127 451
Pantsättningsavgifter	750	0
Debiterade elkostnader	1 800	4 500
Totalt nettoomsättning	1 678 618	1 674 929

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Avgift andrahandsupplåtelse	7 500	7 500
Övriga ersättningar och intäkter	992	692
Totalt övriga rörelseintäkter	8 492	8 192

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2022	2021
Fastighetsel	97 545	60 429
Uppvärmning	223 239	233 042
Vatten och avlopp	77 109	44 082
Sophämtning	65 394	48 545
Hiss	27 772	42 543
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	3 694	3 581
Fastighetsskötsel	60 000	60 000
Fastighetsstäd	54 053	75 454
Övriga köpta tjänster	0	7 418
TV	144 020	143 656
Fastighetsförsäkring	37 250	43 074
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	82 443	79 623
Reparationer	30 000	182 775
Reparation tvättstuga	4 251	0
Underhåll	535 102	534 120
Totalt operativ drift och underhåll	1 441 872	1 558 341

Not 5. Administration och förvaltning

	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	71 980	64 421
Extra ekonomisk förvaltning	0	1 623
Arvode teknisk förvaltning	77 500	77 930
Revisionsarvode	27 125	24 250
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	3 412	0
Konsultarvode	21 324	91 687
Bankkostnader	4 244	7 905
Övriga administrativa kostnader	0	359
Övriga kostnader	26 782	24 845
Totalt administration och förvaltning	232 367	293 019

Not 6. Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	0	20 000
Sociala kostnader	0	4 288
Totalt personalkostnader	0	24 288

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
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	- 3 476 592	- 3 135 384
Årets avskrivningar	- 341 208	- 341 208
Utgående avskrivningar	-3 817 800	-3 476 592
Utgående redovisat värde	109 838 296	110 179 504
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	23 031 000	17 905 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	32 000 000
	69 031 000	49 905 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB	2024-01-28	0,96 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2027-03-28	2,70 %	5 200 000	5 500 000
SEB	2028-06-28	4,78 %	5 253 430	5 953 430
Summa skulder till kreditinstitut			15 453 430	16 453 430
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-16 453 430
			15 453 430	0

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

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Lars Wahlström

Erik Kavianpour

Peter Skog

Sarbjit Singh

Hannes Fohlin

Aimee Mackenzie

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur -

Ernst & Young AB

David Trosell

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."

Sarbjit Andree Singh

Styrelseledamot

Serienummer: 19870405xxxx

IP: 188.149.xxx.xxx

2023-06-27 13:10:12 UTC



AIMEE MACKENZIE

Styrelseledamot

Serienummer: 19910716xxxx

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-27 13:28:35 UTC



Lars Wahlström

Styrelseordförande

Serienummer: 19580904xxxx

IP: 176.71.xxx.xxx

2023-06-27 13:34:55 UTC



HANNES FOHLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19890903xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-06-28 10:31:03 UTC



Peter Paul Skog

Styrelseledamot

Serienummer: 19851130xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2023-06-28 15:28:25 UTC



ERIK KAVIANIPOUR

Styrelseledamot

Serienummer: 19840730xxxx

IP: 213.100.xxx.xxx

2023-06-28 16:00:45 UTC



Penneo dokumentnyckel: 1VOT2-0VG4J-ENCW5-GHBCH-PPKYX-KN44A

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validator>



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."

David Mikael Gunnar Trosell

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 19920802xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-29 05:22:25 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validator>