

Årsredovisning för

Brf Parkhusen i Ullna Strand

769628-2750

Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för Brf Parkhusen i Ullna Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens ekonomiska plan finns registrerad hos Bolagsverket 2015-06-03. Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket 2018-06-05.

Upplåtelse får även omfatta mark. Föreningen äger marken för fastigheten Radien 1. Upplåtelse får ske till fysisk och juridisk person.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen bildades år 2014 och består av 27 stycken radhus byggda år 2015 i området Ullna Strand invid Ullnasjön, Täby kommun. Husen är ritade av välkända arkitekten Thomas Sandell. Varje radhus är ca 110 kvm och till varje radhus tillhör en carport på framsidan och en terrass på baksidan. Till samtliga radhus har det planterats fruktträd och häck samt gräsmatta har anlagts.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Täby Radien 1 i Täby kommun den 1 december 2014. Föreningen erhöll lagfart för fastigheten 19 februari 2015.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret med ett bostadsrättstillägg för samtliga hushåll. Det finns en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Jouravtal med Securitas AB.

Ekonomisk förvaltning med Norrorts Boservice AB.

Snöröjning och sandning med Roséns Mark & Trädgård AB.

Vidare har föreningen avtal med en handfull andra leverantörer när det kommer till vatten, elförsörjning med mera.

Telefoni, tv och bredband via Telia.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god trots det ändrade ränteläget.

Föreningens lån är uppdelat i tre delar med löptider på 7 år, 5 år och en rörlig del, de bundna lånen löper ut 2025 respektive 2027.

Inga planerade avgiftsförändringar 2023/24.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen till stor del arbetat med ekonomin och att slutföra åtgärderna på fasaden. Föreningen anlitade en expert på fasadpanel som kom med ett utlåtande. Kontakt kommer att tas med Titania om att slutligen reglera fasaden. Ledamot Linda Markusson har på egen begäran avgått i styrelsen. Föreningen har efter räkenskapsårets utgång amorterat ytterligare 2 msek på föreningen rörliga lån. Ugglevägen 33 råkade ut för en vattenskada, skadan är reglerad via föreningens försäkring och bostaden är återställd helt i september 2023.

Föreningen planerar att måla fasaden 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (50) medlemmar. Inga juridiska medlemmar.
Under året har 2 (2) överlåtelse skett.

Föreningen informerar medlemmar via hemsidan, facebook samt epost. Hemsida: www.brfparkhusen.nu och E-postadress: info@brfparkhusen.nu.

Styrelsen

Efter föreningsstämma den 28 november 2022 har styrelsen haft följande sammansättning:

Henrik Edlund	Ledamot, Ordförande
Diana Ivanisevic	Ledamot
Cecilia Olofsson	Ledamot
Linda Markusson	Ledamot, avgick i maj i samband med flytt
Daniel Brändström	Suppleant
Marie Frosteman	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har hållit 8 (11) protokollförda sammanträden inklusive stämma och konstituerande möte. På årsstämman beslutades om att styrelsen ska erhålla 1,2 prisbasbelopp i arvode för räkenskapsåret och styrelsen fördelar beloppet själva.
För styrelsens medlemmar finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Revisor

Börje Krafft	Add & Subtract AB
--------------	-------------------

Valberedning

Malin Nordh
Marie Frosteman

Stadgar

Föreningens stadgar har uppdaterats och registrerats hos Bolagsverket 5 juni 2018.

Flerårsöversikt	2023-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2020-06-30
Nettoomsättning	1 289 327	1 289 384	1 432 688	1 432 728
Resultat efter finansiella poster	-316 141	-153 643	-118 433	-231 273
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr) *	434	434	482	482
Lån/kvm bostadsyta (kr)	9 428	9 428	9 428	10 101
Genomsnittlig låneränta (%)	1,12	0,89	1,04	1,69
El/kvm byggnadsyta (kr)	5	4	3	2
Vatten/kvm byggnadsyta (kr)	36	33	35	34
Soliditet, %	78	78	78	77

*** Årsavgift per kvm**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande).

I december 2017 beslutade styrelsen om en avgiftsfri månad under januari månad 2018 vilket motsvarade 8,3% av den totala årsavgiften.

Inför kalenderåret 2019 beslutade styrelsen om en permanent sänkning av avgiften med 8,3%.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 020 000	582 667	-1 634 234	-153 643
Disposition av föregående års resultat		122 000	-275 643	153 643
Årets resultat				-316 141
Belopp vid årets utgång	102 020 000	704 667	-1 909 877	-316 141

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-1 909 877
årets resultat	-316 141
	-2 226 018

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	122 000
I ny räkning överföres	-2 348 018
	-2 226 018

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Intäkter			
Nettoomsättning		1 289 327	1 289 384
Övriga intäkter	1	70 186	82 002
Summa intäkter		1 359 513	1 371 386
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-369 098	-283 951
Övriga externa kostnader	3	-74 790	-72 089
Personalkostnader		-76 171	-76 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-847 128	-847 128
Summa rörelsens kostnader		-1 367 188	-1 279 339
Rörelseresultat		-7 675	92 047
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 087	2 278
Räntekostnader		-313 553	-247 968
Summa resultat från finansiella poster		-308 466	-245 690
ARETS RESULTAT		-316 141	-153 643

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	4	125 525 353	126 372 481
Summa materiella anläggningstillgångar		125 525 353	126 372 481
Summa anläggningstillgångar		125 525 353	126 372 481
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	32 418	31 047
Summa kortfristiga fordringar		32 423	31 047
Kassa och bank			
Bank		3 201 369	2 645 257
Summa kassa och bank		3 201 369	2 645 257
Summa omsättningstillgångar		3 233 792	2 676 304
SUMMA TILLGÅNGAR		128 759 145	129 048 785

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 020 000	102 020 000
Fond för yttre underhåll		704 667	582 667
Summa bundet eget kapital		102 724 667	102 602 667
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 909 877	-1 634 234
Årets resultat		-316 141	-153 643
Summa fritt eget kapital		-2 226 018	-1 787 877
Summa eget kapital		100 498 649	100 814 790
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	26 000 000	28 000 000
Summa långfristiga skulder		26 000 000	28 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del till kreditinstitut	6	2 000 000	-
Leverantörsskulder		22 798	12 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	237 698	221 734
Summa kortfristiga skulder		2 260 496	233 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 759 145	129 048 785

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-7 675	92 047
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	847 128	847 128
Betald ränta	-308 466	-245 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	530 987	693 485
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 376	-3 052
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	26 501	24 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten	556 112	714 608
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	556 112	714 608
Likvida medel vid årets början	2 645 257	1 930 649
Likvida medel vid årets slut	3 201 369	2 645 257

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker enligt en linjär avskrivningsplan och har påbörjats efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 1 Övriga intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Vatten	70 488	81 813
Övriga rörelseintäkter	-302	189
	70 186	82 002

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	10 125	-
Reparation och underhåll	45 696	9 952
Snöröjning / sandning	78 563	54 438
Övriga fastighetskostnader	1 600	800
Kabel TV och bredband	68 056	68 040
El	14 172	11 535
Vatten	106 121	96 954
Fastighetsförsäkring	44 765	42 232
	369 098	283 951

Not 3 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	15 299	15 684
Revisionsarvode	19 106	19 759
Ekonomisk förvaltning	32 153	31 468
Bankkostnader	3 342	2 753
Medlemsavgifter	4 890	2 425
	74 790	72 089

Not 4 Byggnader och Mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	101 655 400	101 655 400
	101 655 400	101 655 400
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 647 520	-4 800 392
Årets avskrivningar enligt plan	-847 128	-847 128
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 494 648	-5 647 520
Utgående planenligt restvärde byggnad	95 160 752	96 007 880
Anskaffningskostnad mark	30 364 601	30 364 601
Utgående planenligt restvärde byggnad och mark	125 525 353	126 372 481
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>47 547 000</i>	<i>47 547 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>33 939 000</i>	<i>33 939 000</i>
	81 486 000	81 486 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	11 378	10 633
Ekonomisk förvaltning	7 203	6 649
Internet Telia	11 373	11 340
Övriga interimfordringar	2 464	2 425
	32 418	31 047

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
SEB	1,08 %	2023-09-28	3 000 000	3 000 000
SEB	0,82 %	2025-09-28	10 000 000	10 000 000
SEB	1,01 %	2027-09-28	15 000 000	15 000 000
			28 000 000	28 000 000
Avgår kortfristig skuld			-2 000 000	-
			26 000 000	28 000 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>			<i>42 900 000</i>	<i>42 900 000</i>

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Ränta	4 881	2 738
El	446	343
Revisionsarvode	18 000	18 000
Styrelsearvode	34 340	34 340
Sociala avgifter arvode	10 790	10 790
Upplupna övriga kostnader	60 850	49 751
Förinbetalda avgifter och hyror	108 391	105 772
	237 698	221 734

Täby den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Henrik Edlund
Ordförande

Diana Ivanisevic
Ledamot

Cecilia Olofsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Börje Krafft
Auktoriserad revisor