

ÅRSREDOVISNING



BRF KALLHÄLLSPARKEN

769630-6344

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Penneo dokumentnycckel: TZTDJ-PT61E-QLN7F-L70CJ-DZSU3-48TZL



Innehållsförteckning:

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-9
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter.....	14-19
Underskrifter	20

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Omsättningstillgångar är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

Driftskostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen som redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda pantar och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kallhällsparken 1, 769630-6344 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm, Järfälla kommun.

Bostadsrättsföreningen bildades 2015. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-07-19.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheterna Järfälla Kallhäll 6:179, Järfälla Kallhäll 6:180 och Järfälla Kallhäll 6:181. På föreningens mark finns fem flerbostadshus om 6 våningar med var sitt trapphus samt 4 radhus. Adressen är Ulvsättragränd 1-10.

Försäkring till fullvärde för byggnaderna har tecknats hos Protector Försäkring.

Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i fastighetsförsäkringen.

Byggnad och ytor

Byggnadens totalyta är 9 985 kvm varav bostadsyta (BOA) är 9 495 kvm. Markarealen uppgår till 15 951 kvm. I föreningen finns även en lokalyta (LOA) om 220 kvm som upplåts som bostadsrätt för att bedriva LSS-boende.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 st
1,5 rok	29 st
2 rok	58 st
3,5 rok	28 st
4 rok	29 st
6 rok	4 st (radhus)
Totalt	149 st

Allmänna utrymmen

Lägenheterna har ett förråd beläget i lägenheten, radhusen har ett kallförråd placerat på den egna uteplatsen.

Parkering

Föreningen har tillgång till 105 st bilplatser på mark för uthyrning till medlemmarna.



Fastighetens lokal

Föreningens lokal är upplåten med bostadsrätt till Järfälla kommun och löper enligt följande;

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
LSS-boende	220	Tillsvidare

Fastighetens tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll skall årligen ske med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt stadgarna §14.

Garantibesiktning sker cirka två år efter sista inflyttning för respektive hus.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förvaltningsavtal

Fastighets- och trädgårdsskötsel	HSB Norra Stor-Stockholm
Trappstädning	Flodesal AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Nordr Sverige AB (fd Veidekke Eiendom AB) tom 2021-12-31 SBC f.r.om. 2022-02-01
Bevakning	Securitas Sverige AB
Hiss	Schindler Hiss AB
El	E.On Kundsupport Sverige AB
Fjärrvärme	E.On Kundsupport Sverige AB
Vatten och avlopp	Järfälla Kommun
Avfallshantering	Järfälla Kommun
Återvinning	Ragn-Sells AB
Bredband och TV	Telia Sverige AB
Individuell mätning	Techem Sverige AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 208 st. Medlemsantalet vid årets slut är 210 st. Under året har 24 överlåtelse av lägenheter skett. Föregående år var det 20 st.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1208 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 483 kr.

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.



STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2021-04-22 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Bo Thulin	Ledamot	Ordförande
Charlotte Ekdahl	Ledamot	Vice ordförande
Nazli Shiralipour	Ledamot	
Helena Nässén	Ledamot	
Thomas Bergagård	Ledamot (Ny)	
Nicklas Andersson	Ledamot (Ny)	
Jasmine Choudrey	Ledamot (Ny)	
Bo Nygren	Suppleant	
Irianna Tamvaki	Suppleant (Ny)	

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 16 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB Ordinarie revisor

Valberedning

Niklas Andersson
Emma Nordborg

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

2021 är det första hela kalenderår då föreningen har haft en boendestyrelse dvs en styrelse bestående av medlemmar i föreningen.

Här är några av de områden styrelsen har arbetat under året:

Arbetsordning och värdeord för styrelsen:

Den nya styrelsen har tagit fram en arbetsordning för styrelsens arbete samt kommit fram till tre värdeord avseende styrelsens arbete. Dessa är: TRIVSEL, ORDNING OCH HÅLLBARHET.

Nya stadgar för föreningen:

I början av året tog styrelsen fram förslag på nya stadgar som fastställdes efter enhälligt beslut av medlemmarna på först en extra årsstämma och sedan en ordinarie årsstämma.



Information till medlemmarna:

Styrelsen har under året arbetat för att förbättra informationen till medlemmarna:

- Vi har tagit fram en hemsida till föreningen där vi samlar information till medlemmarna. www.kallhällsparken.se.
- Vi har satt upp en infrastruktur för att på ett snabbt och enkelt sätt kunna skicka nyhetsbrev och informera medlemmarna om aktuella händelser mm.
- Vi har satt upp mail och arbetsutrymme online till styrelsen för att bättre uppfylla lagkrav (GDPR bla) och effektivisera arbetet.

Föreningens lån och extra amortering:

Efter upphandling har tre av föreningens lån flyttats över till Nordea på olika löptider och till fördelaktig ränta. Styrelsens hållning gällande lånen är att se till att lånen ligger på bästa möjliga ränta och på olika löptider för att minska påverkan vid förändringar av ränteläget.

Föreningens goda ekonomi har gjort det möjligt att göra en extra amortering av föreningens lån på 5 miljoner vilket har sänkt föreningens belåningsgrad.

Andrahandsuthyrning:

Styrelsen har under året gjort en utredning och ett omfattande arbete för att komma till rätta med andrahandsuthyrning i föreningen. Ett flertal fall av otillåten andrahandsuthyrning har upphört och lägenheter har sålts. I andra fall har korrekt ansökan inkommit och andrahandsuthyrning har kunnat beviljas. Styrelsen upplever att vi nu har en mycket bättre koll på andrahandsuthyrningarna.

Översyn av leverantörsavtal:

Nyproduktionsavtalet med Nordr Eftermarknad löpte ut vid årsskiftet och styrelsen har under slutet av 2021 arbetat med upphandling av ny teknisk förvaltare för föreningen.

Avtal med Ragn-Sells har tecknats för hantering och återvinning av papper, pappersförpackningar, plast, metall och glas.

Vägens skötsel och hållbarhet:

Styrelsen har gjort en utredning gällande vägens skötsel och hållbarhet. Styrelsen har tagit in en oberoende markkonsult som konstaterat att våra vägar är anlagda enligt ritningar och standard för grusvägar. Kommunens regler gällande hantering av dagvatten gör att föreningen inte kan anlägga ej genomsläppligt material på våra vägar såsom asfalt. Styrelsen har regelbundet beställt reparation av potthåll genom entreprenör och våra grusvägar kommer fortsatt att behöva regelbundet underhåll.

Miljöhusens utrustning och skötsel:

Styrelsen har under året sett över fördelningen och placeringen av kärl för olika avfallstyper i våra två miljöhus. Vi har även förbättrat skyltningen av kärlen. För att öka trivseln i våra miljöhus har styrelsen anlitat det företag som utför trappstädning i föreningen till att varje vecka även se över och sopa i våra miljöhus. Detta har inneburit en avsevärd förbättring av våra miljöhus.

Laddstolpar:

Styrelsen har under året påbörjat arbete med att undersöka behovet och möjligheterna att installera laddstolpar för elbilar i föreningen. En intresseanmälan har skickats ut till medlemmarna där styrelsen konstaterat att det både nu och framöver finns ett intresse och behov av laddstolpar i föreningen. Därefter har styrelsen påbörjat arbetet med att undersöka förutsättningarna för att kunna installera laddstolpar.



Årlig översyn:

Under våren gjordes en årlig översyn av föreningens fastigheter samt fastigheternas grönområden och fasad/tak växter. Utifrån denna gjordes en rad åtgärder bl a plantering av buskar där det saknades samt beskärning av buskar och häckar.

Odlargruppen:

I föreningen finns en entusiastisk och verksam Odlargrupp. Odlargruppen disponerar 66 pallkragar i vilka det odlas flitigt. Odlingslotterna ligger i västläge med mycket sol som ger bra skördar. Det odlas bl.a. tomat, squash, gurka, mangold, morötter och potatis. Även mer exotiska växter som vinrankor och japanska pumpor.

Odlingslotterna bidrar till en fin social gemenskap eftersom medlemmarna lär känna boende i olika hus. Odlingslotterna uppmärksammas även ofta av personer som promenerar i parken och får mycket beröm och uppskattning.

Odlargruppen har haft en bra odlarsäsong även om augusti blev kall och gjorde att det blev ett snabbare avslut än planerat. Det har varit roligt att se ert intresse och i år kan vi säga att odlingen tagits till oanade höjder även rent bokstavligt. Odlargruppen har under året fått fem nya odlare . Även de som önskat fler pallkragar har fått detta tilldelat. Samtliga har blivit informerade.

Det var ett tag sedan vi hade en höst- och vårtäff i Odlargruppen. Senast var oktober 2019 och som ni vet, kom alla covid-19 restriktioner 2020. Under 2022 hoppas vi att det ska bli möjligt att träffas igen och lära känna varandra. Fixa lite och kanske grilla.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, och löpande kostnader, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet visar i enlighet med budget ett underskott beroende på att föreningen tillämpar komponentavskrivning. En fortsatt god ekonomi är till stor del beroende av hur marknadsräntorna utvecklas.

Årsavgifter och individuell mätning för hushållsel och varmvatten

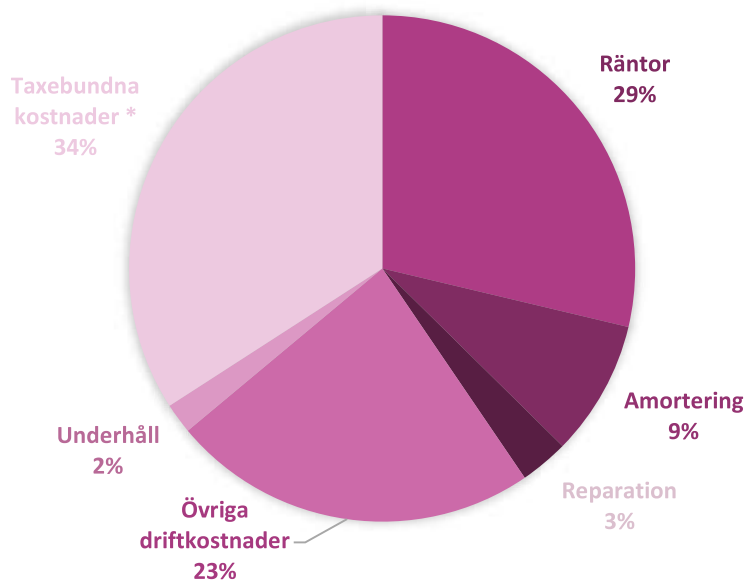
Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2022 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter och hyror. Genomsnittlig årsavgift per kvm och år exkl. individuell mätning för varmvatten och hushållsel uppgår till 759 kr/kvm. I årsavgiften ingår bostadsrättens andel av föreningens driftutbetalningar som vatten, uppvärmning, fastighetsel, underhåll av fastigheten med mera.

Dessutom har föreningen upphandlat kollektivt bredband och TV-paketet bas från Telia.

Föreningen tillämpar individuell mätning för användning av varmvatten och hushållsel. Förbrukningen mäts separat för varje lägenhet och aviseras i efterskott tillsammans med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal. För närvarande är enhetspriset satt till 65 kr inkl. moms/kubikmeter för varmvatten och 1,80 kr inkl. moms/kWh för hushållsel fr.om. 2022-02-01.



UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

Flerårsöversikt

	2021	2020*	2019	2018**
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA	759	759	759	759
Sparande till framtida underhåll, kr/kvm	211	272	220	317
Driftkostnader, kr/kvm	440	402	349	140
Fastighets- och hushållsel, kr/kvm	75	40	61	29
Fjärrvärme, kr/kvm	100	85	89	49
Vatten, kr/kvm	35	44	33	8
Fastighetslån kr/kvm	15 448	15 511	15 647	15 524
Genomsnittlig låneränta, %	1,32	1,34	1,44	-
Nettoomsättning	9 027	8 933	8 217	4 927
Balansomslutning	548 196	553 257	550 810	532 114
Soliditet %	71	71	70	70

** Entreprenören har enligt totalentreprenadavtalet betalt alla kostnader och erhållit alla intäkter under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-03-31 för etapp 2b, 4 radhus, vilket ger missvisande jämförelsevärden Kr/kvm BOA.

*** Entreprenören har enligt totalentreprenadavtalet betalt alla kostnader och erhållit alla intäkter under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-02-28 för etapp 1, flerfamiljshuset, samt 1 september - 31 december 2018 för etapp 2a som omfattar etappens flerfamiljshus, vilket ger missvisande jämförelsevärden Kr/kvm BOA.



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Belopp vid årets början	399 762 000	986 130	-7 562 137
Avsättning till yttre underhållsfond		572 000	-572 000
Årets resultat			-4 075 590
Belopp vid årets slut	399 762 000	1 558 130	-12 209 727

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-8 134 137
Årets resultat	-4 075 590
Totalt	-12 209 727
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	572 000
lanspråktagande av medel från yttre underhållsfond	-141 564
Balanseras i ny räkning	-12 640 163
Summa	-12 209 727

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 026 794	8 933 154
Övriga rörelseintäkter	3	49 882	140 324
Summa rörelseintäkter		9 076 676	9 073 478
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 398 169	-4 014 302
Underhållskostnader	5	-141 564	-72 669
Övriga externa kostnader	6	-472 314	-261 300
Personalkostnader	7	-59 353	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-6 041 522	-5 978 449
Summa rörelsekostnader		-11 112 922	-10 326 720
Rörelseresultat		-2 036 246	-1 253 242
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 039 344	-2 081 390
Resultat efter finansiella poster		-4 075 590	-3 332 961
Resultat före skatt		-4 075 590	-3 332 961
Skatt		0	0
Årets resultat		-4 075 590	-3 332 961

Resultaträkningen för 2020 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten för etapp 2b (4 radhus) med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 april t.o.m. den 31 december 2020.

Resultaträkningen 2020 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende amortering samt avsättning till yttre underhållsfond med 14 120 kronor.



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	534 919 999	540 961 521
Summa byggnader och mark		534 919 999	540 961 521
Summa anläggningstillgångar		534 919 999	540 961 521
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		262 517	249 164
Övriga fordringar		172 446	548 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	263 186	267 047
Summa kortfristiga skulder		698 149	1 064 798
Kassa och bank		12 577 765	11 230 549
Summa omsättningstillgångar		13 275 914	12 295 347
SUMMA TILLGÅNGAR		548 195 913	553 256 868



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		399 762 000	399 762 000
Fond för yttre underhåll		1 558 130	986 130
Summa bundet eget kapital		401 320 130	400 748 130
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 134 137	-4 229 177
Årets resultat		-4 075 590	-3 332 960
Summa ansamlad förlust		-12 209 727	-7 562 137
Summa eget kapital		389 110 403	393 185 993
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	11, 14	102 574 398	74 847 811
Summa långfristiga skulder		102 574 398	74 847 811
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12, 14	51 677 687	80 031 654
Förskott från kunder		29 135	49 028
Leverantörsskulder		462 401	552 266
Skatteskulder		53 200	91 920
Övriga kortfristiga skulder		2 991 760	3 026 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 296 929	1 471 775
Summa kortfristiga skulder		56 511 112	85 223 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		548 195 913	553 256 868



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 075 590	-3 332 961
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	6 041 522	5 978 449
	1 965 932	2 645 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 965 932	2 645 488
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	366 649	500 172
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-357 985	-5 018 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	1 974 596	-1 872 542
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-18 415 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-18 415 500
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	-	12 150 000
Upptagna lån	-	69 844 000
Amortering av lån	-627 380	-71 195 581
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-627 380	10 798 419
Årets kassaflöde	1 347 216	-9 489 623
Likvida medel vid årets början	11 230 549	20 720 172
Likvida medel vid årets slut	12 577 765	11 230 549



Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Nyckeltal

Årsavgifter/kvm

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

Sparande till framtida underhåll/kvm

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med totala ytan.

Driftkostnader/kvm

Samtliga driftkostnader enligt resultaträkningen dividerat med totala ytan.

Genomsnittlig skuldränta i %

Räntekostnaden dividerat med genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med totala ytan.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,37 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.



Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund, 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm, 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm, 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

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

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2017 för etapp1, etapp 2 har åsatts värdeår 2018/2019. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018 till och med 2035.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 62 547 980 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrätts förening är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.



Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	7 623 649	7 482 601
Hyror	322 763	440 138
Triple play	412 243	409 223
Individuell mätning	622 529	557 416
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	45 610	43 776
Summa	9 026 794	8 933 154

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ersättning från entreprenören	-	14 120
Administrativa avgifter	49 882	32 275
Övriga intäkter	-	93 929
Summa	49 882	140 324

Not 4 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	783 501	870 098
Snöröjning	155 318	12 891
Teknisk förvaltning	31 137	-
Hisskostnader	13 600	21 006
Bevakning & jour	19 070	11 238
Besiktningar, OVK	29 893	15 150
Reparationer	225 366	293 890
El	747 018	394 458
Uppvärmning	1 000 906	843 774
Vatten	348 133	440 683
Sophantering	376 677	502 548
Fastighetsförsäkring	140 411	121 201
KabelTV, Bredband	453 921	428 931
Fastighetsskatt	26 600	26 670
Övriga driftkostnader	46 618	31 764
Summa	4 398 169	4 014 302

Not 5 Underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
OVK-besiktning	141 564	-
Underhåll övrigt	-	72 669
Summa	141 564	72 669



Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Revision	18 500	18 000
Förvaltningskostnader	254 448	195 174
Föreningsaktiviteter	59 468	4 850
Konsultkostnader	51 375	-
Övriga externa kostnader	88 523	43 276
Summa	472 314	261 300

Not 7 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	6 041 522	5 978 449
Summa	6 041 522	5 978 449

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	555 749 984	537 334 484
-Nyanskaffningar	-	18 415 500
Vid årets slut	555 749 984	555 749 984
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-14 788 463	-8 810 014
-Årets avskrivning	-6 041 522	-5 978 449
Vid årets slut	-20 829 985	-14 788 463
Redovisat värde vid årets slut	534 919 999	540 961 521
Varav mark	120 843 086	120 843 086
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	174 000 000	174 000 000
Småhus	13 728 000	15 644 000
Lokaler	2 660 000	2 660 000
Summa taxeringsvärde	190 388 000	192 304 000



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Mätdatainsamling	9 940	12 150
IMD(Ind uppmätta förbrukn)	93 934	92 969
Triple play	43 178	66 176
Ekonomisk förvaltning	39 120	38 581
Fastighetsförsäkring	59 458	57 171
Övriga upplupna kostnader	17 556	-
Redovisat värdet vid årets slut	263 186	267 047

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek 320077, ränta 1,33 % ffd 2025-01-30	23 118 526	23 211 654
Stadshypotek 421699, ränta 1,45 % ffd 2023-03-30	28 309 000	28 425 000
Nordea 24956, ränta 0,90 % ffd 2026-09-16	28 280 000	-
Nordea 25235, ränta 0,65 % ffd 2024-09-18	23 308 000	-
Kortfristigt lån 2021	-	23 211 157
	103 015 526	74 847 811
varav kortfristig del	-441 128	-
Redovisat värdet vid årets slut	102 574 398	74 847 811

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	2021-12-31			2020-12-31		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut:	103 015 526	-	103 105 526	74 847 811		74 847 811



Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Stadshypotek 286483 rta 0,74 % 2022-01-07	5 000 000	28 424 000
Stadshypotek 320083 rta 1,04 % 2022-01-30	23 118 033	-
Nordea 42113, rta 0,37 % 2022-10-26	23 118 526	-
Omförhandlat till långfristiga lån	-	51 607 654
	51 236 559	80 031 654
Varav kortfristig del av långfristig skuld	441 128	-
Redovisat värde vid årets slut	51 677 687	80 031 654

Av föreningens lån förfaller 51 236 559 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp dem. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	220 761	332 558
Förutaviserade avgifter & hyror	693 255	706 930
Fastighets- och trädgårdsskötsel	-	127 393
Underhåll hårdgjorda ytor	-	39 290
Fjärrvärme	162 287	126 123
El	151 623	54 898
Vatten	-	37 364
Avfallshantering	-	15 844
Städning	10 388	9 375
Revision	22 000	22 000
Reparationer	17 020	-
Övrigt	19 595	-
Redovisat värdet vid årets slut	1 296 929	1 471 775

Not 14 Ställda säkerheter för skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	155 988 000	155 988 000
	155 988 000	155 988 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Järfälla 2022 -

Bo Thulin
Styrelseordförande

Nicklas Andersson

Nazli Shiralipour

Helena Nässén

Jasmine Choudrey

Charlotte Ekdahl

Thomas Bergagård

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Niclas Wärenfeldt
Revisor Borevision i Sverige AB

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."

Sven Anders Thomas Bergagård

Styrelseledamot

Serienummer: 19481203xxxx

IP: 81.228.xxx.xxx

2022-03-18 05:05:03 UTC



Lars Nicklas Andersson

Styrelseledamot

Serienummer: 19900219xxxx

IP: 81.232.xxx.xxx

2022-03-18 08:26:57 UTC



BO LUNDVALL THULIN

Styrelseordförande

Serienummer: 19730927xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2022-03-18 16:01:05 UTC



Nazli Shiralipour

Styrelseledamot

Serienummer: 19870803xxxx

IP: 213.114.xxx.xxx

2022-03-19 19:03:50 UTC



HELENA MARIA NÄSSÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19491006xxxx

IP: 37.152.xxx.xxx

2022-03-19 22:52:35 UTC



CHARLOTTE EKDAHL

Styrelseledamot

Serienummer: 19800806xxxx

IP: 213.99.xxx.xxx

2022-03-20 21:19:15 UTC



JASMINE CHOUDREY

Styrelseledamot

Serienummer: 19850507xxxx

IP: 213.64.xxx.xxx

2022-03-21 20:32:25 UTC



Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 195.178.xxx.xxx

2022-03-22 08:08:56 UTC



Penneo dokumentnyckel: TZTDJ-PT61E-QLN7F-L70CJ-DZ5U3-48TZL

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/validate>