

Årsredovisning för

Brf Södra Parken 3 i Näsby Slottspark

769637-3922

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Noter till balansräkning	12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Delägarna för Brf Södra Parken 3 i Näsby Slottspark får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Birgitta Mörner	Ordförande	2022
Bruno Mårtensson	Ledamot	2022
Sören Olausson	Ledamot	2022
Johan Laur	Ledamot	2022
Hans Lindström	Ledamot	Avgick 2022-01-27
Catharina Nordenberg	Ledamot	Avgick 2022-01-27
Eva Bondelid Ager	Ledamot	Avgick 2022-01-27
Styrelsesuppleanter		
Claus Eberharth	Suppleant	2022
Mats Bendrik	Suppleant	2022
Thomas Modeer	Suppleant	2022
Hans Thornell	Suppleant	Avgick 2022-01-27
Ordinarie revisorer		
Moore Allegretto	Extern revisor	2022
Hans Kallin		
Valberedning		
Claes Linusson		2022
Kristina Lekström		2022

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täby Lanterninen 3 i Stockholm med därpå uppförda byggnader med 34 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastighetens adresser är Dora Lamms Gata 6 & 18.

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt, och 34 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok
18	16

Total tomtarea:	2852 kvm
Total bostadsarea:	3334 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-01-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2 Sverige AB
GodEl i Sverige AB
Ellevio AB
E.on AB

Bredband
Elavtal avseende volym
Elavtal avseende nät
Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret inte utfört några reparationer samt inget planerat underhåll. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning till underhållsfond sker enligt ekonomiskplan, för kommande års underhåll sätts det av 133 360 kr, detta motsvarar 40 kr/kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2021, samt extra föreningsstämma 27 januari 2022.

Under 2021 har byggnaderna på fastigheten färdigställts.

Styrelsens ord

Under 2021 har styrelsen bestått av både personer från Niam samt medlemmar i föreningen. I samband med en extrainsatt stämma i januari 2022 är nu styrelsen komplett med ordförande, ledamöter och suppleanter bestående av endast medlemmar i föreningen.

Arbetet kretsar i princip uteslutande kring att säkerställa att kostnader och intäkter ligger i linje med den ekonomiska plan som vi alla har tagit del av i samband med köpet av våra bostadsrätter. Den långsiktiga planen är att vi tillsammans med Södra Parken 2 ska samordna flera av våra avtal och över tid förhoppningsvis sänka våra kostnader utan att på något sätt tumma på trivsel och service.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Under 2021 har 34 upplåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 0 medlemmar.

46 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 46 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämmen har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2021*	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 127	115	-
Resultat efter finansiella poster	-42	87	-136
Förändring av underhållsfond	133	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	317	-	-
Soliditet (%)	84	3	-
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	610	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	173	-	-
Ränta, kr / kvm	57	-	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	40	-	-
Lån, kr / kvm	10 948	-	-
Snittränta (%)	0,52	-	-

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

*Föreningens verksamhet startade 2021. Inflytt har skett löpande under året.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	7 005 000	-	-135 748	86 888
Disposition enligt föreningsstämma			86 888	-86 888
Avsättning till underhållsfond		133 360	-133 360	
Årets upplåtelser	237 275 250			
Årets resultat				-41 910
Vid årets slut	244 280 250	133 360	-182 220	-41 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-48 860
Årets resultat före fondförändring	-41 910
Årets avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	-133 360
Summa över/underskott	-224 130

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-224 130
-----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 092 617	-
Övriga rörelseintäkter	3	34 129	115 000
Summa rörelseintäkter		1 126 746	115 000
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-576 001	-214 755
Övriga externa kostnader	7	-419 315	-626 510
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-491 945	-
Summa rörelsekostnader		-1 487 261	-841 265
Rörelseresultat		-360 515	-726 265
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		507 761	137 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 156	-
Resultat från andelar i koncernföretag		-	675 654
Summa finansiella poster		318 605	813 154
Resultat efter finansiella poster		-41 910	86 889
Årets resultat		-41 910	86 889

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	280 619 255	79 468 256
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	108 037 848
Summa materiella anläggningstillgångar		280 619 255	187 506 104
Summa anläggningstillgångar		280 619 255	187 506 104
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-2 820	-
Övriga fordringar		7 504 610	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	49 880	187 526
Summa kortfristiga fordringar		7 551 670	187 526
Kassa och bank	11	1 189 448	16 958 988
Summa omsättningstillgångar		8 741 118	17 146 514
SUMMA TILLGÅNGAR		289 360 373	204 652 618

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		244 280 250	7 005 000
Underhållsfond		133 360	-
Summa bundet eget kapital		244 413 610	7 005 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-182 220	-135 748
Årets resultat		-41 910	86 888
Summa fritt eget kapital		-224 130	-48 860
Summa eget kapital		244 189 480	6 956 140
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12,13	24 449 000	-
Skulder till koncernföretag	14	-	84 788 935
Summa långfristiga skulder		24 449 000	84 788 935
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	12 050 000	-
Leverantörsskulder		215 649	11 781 843
Skulder till koncernföretag		-	7 522 676
Skatteskulder		248 000	124 000
Övriga skulder		7 827 739	90 936 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	380 505	2 542 560
Summa kortfristiga skulder		20 721 893	112 907 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		289 360 373	204 652 618

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-360 515
Avskrivningar	491 945
	131 430
Erhållen ränta	507 761
Erlagd ränta	-189 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	450 035
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-7 364 145
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-104 235 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-111 149 760
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Årets upplåtna lägenheter	237 275 250
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-93 605 096
Kassaflöde från investeringsverksamheten	143 670 154
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	36 586 500
Amortering av låneskulder	-84 876 435
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48 289 935
Årets kassaflöde	-15 769 541
Likvida medel vid årets början	16 958 989
Likvida medel vid årets slut	1 189 448

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Föreningen har under året bytt redovisningsprincip BFNAR 2012:1 större företag (k3) till BFNAR 2016:10 mindre företag (k2).

Bytet har inte inneburit några väsentliga förändringar.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 040 405	-
Hyror p-platser/garage	52 212	-
Summa	1 092 617	-

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
EI	34 123	-
Övriga intäkter	6	115 000
Summa	34 129	115 000

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	5 100
Summa	-	5 100

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Summa	-	-

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	124 000	124 000
Teknisk förvaltning	99 896	-
Bevakningskostnader	10 106	-
Snöröjning	18 169	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	15 769	85 655
El	120 301	-
Uppvärmning	138 911	-
Vatten och avlopp	2 889	-
Avfallshantering	5 717	-
Bredband	40 243	-
Summa	576 001	209 655

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 513	-
Frakter och transporter	234	-
Hysesavisering och porto	1 021	-
Förvaltningskostnader	383 062	204 126
Revision	15 875	30 625
Bankkostnader	3 813	2 139
IT-tjänster	4 157	-
Övriga externa tjänster	-	389 621
Övriga externa kostnader	1 640	-
Summa	419 315	626 510

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	491 945	-
Summa	491 945	-

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-	-
-Mark	79 468 256	79 468 256
-Markanläggningar	-	-
-Pågående nyanläggningar	108 037 848	108 037 848
	<u>187 506 104</u>	<u>187 506 104</u>
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	196 777 840	-
-Mark	4 865 104	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	<u>-108 037 848</u>	<u>-</u>
	93 605 096	-
	<u>281 111 200</u>	<u>187 506 104</u>
Utgående anskaffningsvärden		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>	-	-
	-	-
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	<u>-491 945</u>	<u>-</u>
	-491 945	-
	<u>-491 945</u>	<u>-</u>
Utgående avskrivningar		
	<u>-491 945</u>	<u>-</u>
Redovisat värde	280 619 255	187 506 104
<i>Varav</i>		
Byggnader	196 285 895	-
Mark	84 333 360	79 468 256
Pågående nyanläggningar	-	108 037 848
Taxeringsvärden		
Mark	<u>31 000 000</u>	<u>31 000 000</u>
Total	31 000 000	31 000 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	23 215	-
Förutbetalda kostnader	<u>26 665</u>	<u>187 525</u>
Summa	49 880	187 525

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 184 448	-
Transaktionskonto Amblin	-	12 157 837
Transaktionskonto Danske Bank	<u>5 000</u>	<u>4 801 151</u>
Summa	1 189 448	16 958 988

Not 12 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 050 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	24 449 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	36 499 000	0

Not 13 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	36 499 000	-
Summa	36 499 000	0

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Danske Bank	0,85 %	2022-06-30	-	12 225 000	175 000	12 050 000
Danske Bank	1,00 %	2024-07-01	-	12 225 000	-	12 225 000
Danske Bank	1,20 %	2026-06-30	-	12 224 000	-	12 224 000
Summa			0	36 674 000	175 000	36 499 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14 Skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	-	84 788 935
	-	84 788 935

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 036	-
Förutbetalda intäkter	223 775	-
Upplupna revisionsarvoden	24 000	-
Upplupna driftskostnader	131 694	2 542 560
Summa	380 505	2 542 560

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	36 700 000	36 700 000
Summa ställda säkerheter	36 700 000	36 700 000

Underskrifter

Täby, den dag som framgår av digital signering

Birgitta Mörner
Styrelseordförande

Bruno Mårtensson

Sören Olausson

Johan Laur

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signering

Hans Kallin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2022 16:10

SENT BY OWNER:

Agnes Enbacka · 26.04.2022 11:08

DOCUMENT ID:

SyEcLEBH5

ENVELOPE ID:

S1em9I4SS9-SyEcLEBH5

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning SP3 2021.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Birgitta Marianne Mörner birgittamörner@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2022 11:20 26.04.2022 11:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/01/1949) IP: 83.249.79.56
SÖREN OLAUSSON olaussonsoren@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2022 13:28 26.04.2022 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/11/1950) IP: 188.149.160.1
JOHAN LAUR laur.johan@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2022 13:54 26.04.2022 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 05/10/1969) IP: 188.149.220.62
BRUNO MÅRTENSSON bm@bmartensson.eu	 Signed Authenticated	26.04.2022 15:58 26.04.2022 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/04/1957) IP: 172.226.48.42
Hans Olof Kallin hans.kallin@mooresweden.se	 Signed Authenticated	26.04.2022 16:10 26.04.2022 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/07/1991) IP: 213.80.18.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed