



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF PARKENTRÉN I NÄSBY PARK

2021

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen PARKENTRÉN I NÄSBY PARK

Tid: Måndagen den 11 april 2022, kl. 18:30

Lokal: Kunskapsskolan Arena/Aula, Källtorpsvägen 4

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

Beslut om policy för parkeringsplatser i Brf Parkentrén, se bilaga.

18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

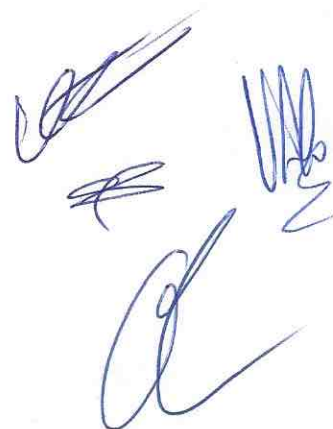
Brf Parkentrén i Näsby Park
Org nr 769632-6821

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-04-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Martin Mivér	Ordförande	2022
Hedro Gergeo	Ledamot	2022
Stefan Beckman	Ledamot	2022
Anton Cosmo	Ledamot	2022
Ulf Neckman	Ledamot	2022
Tove Sundquist	Suppleant	2022 (Avgått)
Erik Franzén	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, samt två konstituerande sammanträden.

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

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

Valberedning

Till valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Inger Berglund (sammankallande), Saifur Rahman och Kristin Bard.

Föreningens stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 juli 2016.

Styrelsearvode

Föreningsstämman reserverade 85 000 kr i arvode till styrelsen. Styrelsen besutar själva om fördelningen.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Degeln 5 i Täby kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra till sju våningar med totalt 74 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 515 m². Föreningen disponerar över 57 parkeringsplatser varav 42 i garage samt tre MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns extra lägenhetsförråd för uthyrning. På fastigheten finns också lekplats och odlingslotter.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Degeln GA:1 tillsammans med Degeln 4 (Brf Fantasibacken i Näsby Park). Gemensamhetsanläggningen omfattar innergård, parkeringsgarage inklusive nedfart och garageport, belysning med tillbehör i garage, ventilationsanläggning med tillbehör i garage, rökluckor. Andelstalen för föreningen är 42/89. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet kommer det att finnas servitut avseende utrymme i allmän plats (gångbana) för stuprör, balkonger, drän- och dagvattenledningar upplåtet i fastighet tillhörande Täby kommun. I föreningens fastighet kommer det att finnas upplåtet servitut avseende rätt att nedlägga och för all framtid bibehålla ledningar för vatten, avlopp, el eller annat till förmån för Täby kommun, Norrvatten, Fortum Distribution AB och Telia AB.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inga stora underhåll planerat inom de närmsta fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll enligt framtagna underhållsplan.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens skattemässiga status

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. De 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. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.



Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal avseende tekniskt förvaltningsavtal med jm@home AB. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtal rörande övrigt avfall har föreningen som tidigare ingått med RagnSells AB.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Köldmediekontroll ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med MBF, Västerås om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller tillsvidare.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen utöver löpande och överenskommen amorteringsplan om 1 552 496 kr gjort en extraamortering om 250 000 kr. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nr. 9.

Överlåtelser

Under räkenskapsåret har 14 bostadsrätter överlåtits.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat laddstolpar enligt beslut från årsstämman 2020. Föreningen har mottagit bidrag från Naturvårdsverket om 50 % av kostnaden. Laddstolparna är upptagna som en anläggningstillgång för avskrivning på 15 år.

Föreningen har även installerat hjärtstartare i entréerna.

En underhållsplan för föreningens fastighet har upprättats under året.

Föreningen har av Skatteverket beviljats återbetalning av investeringsmomsen avseende garaget på 3 mnkr. Beloppet delas upp på 429 962 kr att utbetalas under 7 års tid, första utbetalningen gjordes under 2021.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter för bostadsrättsinnehavarna inför år 2022.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att föreningen har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och styr föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.



Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultat enligt resultaträkningen	tkr	-494	-32	-64
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	tkr	1 897	1 911	1 911
Resultat exkl. avskrivningar	tkr	1 403	1 879	1 847
Årets amorteringar	tkr	-1 802	-1 952	-1 552
Årets likvidöverskott	tkr	-400	-74	295

Föreningens visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som frmgår av ovan är resultatet positivt om avskrivningarna inte beaktas. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Nyckeltal

Nettoomsättning	kr	4 526 491	4 596 492	4 602 907
Resultat efter finansiella poster	kr	-494 156	-32 086	-63 564
Soliditet	%	80	79	79
Likviditet	%	68	54	53
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	671	671	672
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	61 573	62 441	62 787
Låneskuld per totala kvm	kr	12 426	12 753	13 107
Genomsnittlig skuldranta	%	1,31	1,35	1,29
Fastighetens belåningsgrad	%	20	20	21
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	47	20	39

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	164 575 000	109 990 000	303 325	-316 468	-32 086
Reservering till yttre fond			165 450	-165 450	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-32 086	32 086
Årets resultat					-494 156
Belopp vid årets utgång	164 575 000	109 990 000	468 775	-514 004	-494 156

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-514 004
Årets resultat	-494 156
	<hr/>
	-1 008 160

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	441 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-1 449 160
	<hr/>
	-1 008 160

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-494 156
Dispositioner	-441 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-935 156

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 909 775



Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 526 491	4 596 492
Summa rörelseintäkter		4 526 491	4 596 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 784 628	-1 336 097
Övriga externa kostnader	4	-337 603	-300 185
Arvoden och personalkostnader	5	-105 608	-134 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 896 996	-1 910 702
Summa rörelsekostnader		-4 124 835	-3 681 705
Rörelseresultat		401 656	914 787
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 547	3 525
Räntekostnader		-898 359	-950 398
Summa finansiella poster		-895 812	-946 873
Resultat efter finansiella poster		-494 156	-32 086
Årets resultat		-494 156	-32 086
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-494 156	-32 086
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-441 000	-165 450
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-935 156	-197 536

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	339 574 550	344 361 830
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		339 574 550	344 361 830
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 149 810	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 149 810	0
Summa anläggningstillgångar		341 724 360	344 361 830
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1	1
Övriga fordringar	8	536 136	67 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 826	61 814
Klientmedel i SHB		881 886	1 108 851
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 510 849	1 238 435
Summa omsättningstillgångar		1 510 849	1 238 435
Summa tillgångar		343 235 209	345 600 265

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		274 565 000	274 565 000
Fond för yttre underhåll		468 775	303 325
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>275 033 775</u>	<u>274 868 325</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-514 004	-316 468
Årets resultat		-494 156	-32 086
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 008 160</u>	<u>-348 554</u>
Summa eget kapital		274 025 615	274 519 771
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	49 950 483	51 389 855
Summa långfristiga skulder		49 950 483	51 389 855
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	18 577 657	18 940 781
Leverantörsskulder		72 142	95 792
Skatteskulder		1 586	7 702
Övriga skulder	11	0	2 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		607 726	644 284
Summa kortfristiga skulder		19 259 111	19 690 639
Summa eget kapital och skulder		343 235 209	345 600 265



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
Kamerasystem	5 år
Laddstolpar	15 år

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).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 700 464	3 700 464
Hyror parkering	439 920	525 780
Vattenavgifter	132 370	120 595
Övriga hyresintäkter	37 600	18 600
Kabel-TV avgifter	195 360	195 360
Övriga intäkter	2 595	9 858
Återförda reserveringar	27 500	42 332
Brutto	4 535 809	4 612 989
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-6 555
Hyresförluster vakanser parkering	0	-6 302
Övriga vakanser hyresförluster	-9 318	-3 640
Summa nettoomsättning	4 526 491	4 596 492

Not 3 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	543 477	397 567
Reparationer, löpande underhåll	75 902	31 204
Elavgifter	299 174	199 427
Uppvärmning	257 783	110 689
Vatten och avlopp	188 892	174 142
Renhållning	87 435	72 095
Försäkringar	40 664	27 778
Avgift till gemensamhetsanläggning	0	55 000
Kabel-TV/Internet	192 397	198 399
Övriga fastighetskostnader	66 454	37 347
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 450	32 450
Summa driftskostnader	<u>1 784 628</u>	<u>1 336 098</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Hyra av lokal	14 970	3 180
Övriga hyreskostnader	93 744	93 684
Förbrukningsinventarier	65 060	0
Kontorsmaterial	0	90
Kommunikation	9 362	3 088
Porto	0	1 192
Revision	15 000	8 250
Ekonomisk och administrativ förvaltning	91 155	69 991
Övriga förvaltningskostnader	10 170	4 894
Konsultarvoden	3 500	81 558
Övriga externa tjänster	27 882	27 628
Medlems- och föreningsavgifter	6 760	6 630
Summa övriga externa kostnader	<u>337 603</u>	<u>300 185</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	85 000	105 480
Sociala kostnader	20 608	28 743
Kostnadsersättning	0	498
Summa arvoden, personalkostnader	<u>105 608</u>	<u>134 721</u>

Arvode styrelse och Sociala kostnader har fasats in så att de följer räkenskapsåret, istället för mandatperioden, varför kostnaderna är högre år 2020.

Not 6 Finansiella intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 340	2 987
Övriga ränteintäkter	207	538
Summa finansiella intäkter	<u>2 547</u>	<u>3 525</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	227 800 904	227 800 904
Inköp/Aktiveringar	119 450	0
Justering investeringsmoms	-3 009 734	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>224 910 620</u>	<u>227 800 904</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 257 664	-3 346 962
Årets avskrivningar	-1 896 996	-1 910 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 154 660</u>	<u>-5 257 664</u>
Utgående planenligt värde	<u>217 755 960</u>	<u>222 543 240</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	121 818 590	121 818 590
Utgående planenligt värde	121 818 590	121 818 590
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>339 574 550</u>	<u>344 361 830</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 245 000	107 245 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
	<u>145 245 000</u>	<u>145 245 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	142 000 000	142 000 000
Lokaler	3 245 000	3 245 000
	<u>145 245 000</u>	<u>145 245 000</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	9 185	4
Skattefordringar	38 240	9 180
Övriga fordringar*	488 712	58 585
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>536 137</u>	<u>67 769</u>

* 429 962 kr år 2021 avser investeringsmoms att återfå från Skatteverket under år 2022.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek AB	1,46	2022-02-15	17 388 285
Nordea Hypotek AB	1,78	2023-02-15	17 388 285
Nordea Hypotek AB	1,00	2024-02-21	16 613 285
Nordea Hypotek AB	0,87	2025-02-19	17 138 285
Summa skulder till kreditinstitut			68 528 140
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 552 496
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-17 025 161
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			49 950 483
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			60 765 660

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>75 000 000</u>	<u>75 000 000</u>

Not 11 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	0	900
Skulder till MBF	0	1 180
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>2 080</u>

Stockholm 2022-03-15

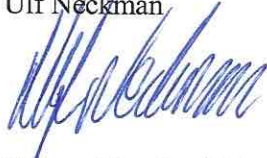
Martin Mivér
Orförande



Stefan Beckman



Ulf Neckman



Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Hedro Gergeo



Anton Cosmo

