

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Engelska Parken i
Nykvarn

769624-5815

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Engelska Parken i Nykvarn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-02. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighet

Fastigheten Nykvarn 1:505 är belägen på Hökmossvägen 2 D-G i Nykvarns kommun. Total yta uppgår till 5 393 kvm. Taxeringsvärdet är 49 619 000 kronor, varav byggnadsvärdet uppgår till 40 621 000 kronor. Föreningen äger fastigheten.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten består av 4 bostadshus med 4-5 våningsplan med 42 lägenheter och 42 lägenhetsförråd. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggnationen färdigställdes september 2014 och tillträde till den sista lägenheten skedde mars 2015. Total bostadsyta är 3 219,2 kvm. På fastigheten finns också en separat byggnad med uppställningsplats för cyklar, 29 förråd samt ett sammanträdesrum. Föreningen disponerar dessutom 49 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. Kollektivt Bostadsrättstillägg ingår för alla medlemmar.

Förvaltning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av minst två ledamöter i förening. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB. Den tekniska förvaltningen sköttes av Innerfors Racing HB t o m den 31.12 2020. Föreningen har sitt säte i Nykvarn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie årsstämman som var planerad till den 15.4 2020, fick ställas in p.g.a. Coronapandemin. Riksdagen antog på grund av pandemin en tillfällig lag om poströstning och utökat

fullmaktsförfarande. Då beslutade styrelsen att förlägga stämman till den 2.6 2020 i Efins lokal på Holländarevägen 19, Nykvarn. Anders Uby var stämмоordförande, Annika Uby sekreterare och två personer ur styrelsen närvarade som justerare, Carina Lindblom och Sofia Forsberg. Medlemmarna rekommenderades att utnyttja möjligheten att delta i stämman, via poströstning genom formulär och kuvert som bifogats i kallelsen. Inkomna röstsedlar från våra medlemmar: 29 av 42 lägenheter var representerade.

Styrelsens sammansättning efter konstituering blev:

Barbro Åkerlund	Ordförande
Lennart Andersson	Ledamot

Carina Lindblom	Ledamot
Sofia Forsberg	Suppleant
Rolf Nilsson	Suppleant

Till revisor valdes Leif Karlsson

Till valberedning utsågs Åke Karlsson och Hilding Nilsson

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten samt några arbetsmöten. Fr o m mars juni månad fick styrelsemöten, p.g.a. Coronapandemin, hållas utomhus på gården, därefter året ut på länk via Teams.

Informationsbrev har skickats ut till medlemmarna vid 11 tillfällen. Samtliga informationsbrev är också utlagda på föreningens hemsida, www.brfengelskaparken.se

Avtal om ekonomisk förvaltning har förlängts med Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB. Avtal för teknisk förvaltning har sagts upp av Innerfors Racing HB, per den 31.12 2020. Alla avtal föreningen har tecknat, om ingenting annat nämns, löper tills vidare med tre månaders ömsesidig uppsägningstid.

Parkeringsplatser och extra förråd i Ladan.

Föreningen disponerar 49 parkeringsplatser. Två av dessa platser är markerade som gästparkeringar, enligt särskilda regler. En plats är reserverad för fastighetsskötare och en plats är reserverad för hemtjänst och sjukvård. Resterande platser hyrs ut till föreningens medlemmar. Vid årets slut fanns 9 parkeringsplatser lediga. Av de 29 extra förråden i Ladan, används 3 förråd av föreningen. Av de 26 resterande finns för närvarande 4 förråd lediga för uthyrning.

Ärenden som avhandlats sedan förra årsstämman, i juni 2020.

En omfattande punkt för styrelsen har varit att arbeta fram Trivsel/ordningsregler för vår förening. Dessa regler har nu sammanställts och ska delas ut till medlemmarna för godkännande.

Några skador har rapporterats som krävt tillsyn och åtgärder. Exempel: en balkongruta ”exploderade”, några stopp i köksavlopp, små skador på väggar, insektssanering. En vattenskada uppstod där en koppling läckte under en diskbänk. Vattenskadan ersattes förutom självrisken av vårt försäkringsbolag.

Under hösten började styrelsen fundera över om en asfaltering på två små parkeringar behövde göras. Kontakt togs med kommunen för godkännande av asfaltering.

Radonmätning har uppmanats av kommunen. Detta pågår i skrivande stund.

Rökning på balkonger, altaner och på gården har diskuterats eftersom det är störande för icke rökare. Inga nya åtgärder har kommit fram eftersom det i nuläget är tillåtet att röka på balkonger och altaner. Styrelsen uppmanar ändå alla rökare att visa hänsyn. Se våra Trivsel-/ordningsregler.

Nya regler för våra gästparkeringar har arbetats fram eftersom det var krångligt med de små tillståndslapparna vi hade tidigare. De nya reglerna har meddelats via Informationsbrev i maj 2020. Nya skyltar finns uppsatta.

Nytt elavtal har tecknats på tre år med Nordic Green Energy.

Listan på ansvarsområden för styrelsen har uppdaterats. Den innefattar numera 22 punkter.

Städdagar

Vårens städdag ställdes in p.g.a. Coronapandemin.

Höstens städdag genomfördes söndagen den 11.10 2020. Arbetsdagen avslutades med fika. Av våra 42 lägenheter var 23 representerade genom 31 personer.

Inspecta som numera heter Kiwa har genomfört säkerhetsbesiktning av våra hissar. Inga anmärkningar registrerades.

Systematiskt brandskyddsarbete har utförts med anmärkning om batteribyte i centralutrustning för samtliga brandventilatorer. Åtgärdat i november 2020.

Via kommunen fick vi besked om att skärmskydd inte får sättas upp på altanerna mot ån. Det krävs bygglov om skydden är högre än 110 cm räknat från golvnivå. Berörda har fått information angående detta genom brev i februari 2021.

Förnyelse av ett av våra lån hos SBAB genomfördes i december 2020.

I december 2022 är det dags för vårt andra lån att förnyas.

Vår fastighetsskötare, Kent Innerfors avslutade sitt kontrakt den 31.12 2020. Han hade arbetat här sedan starten i september 2014 och var mycket omtyckt.

Föreningen behövde ett nytt företag för fastighetsskötsel och lokalvård. Flera företag visade intresse. De var här på visning och lämnade in offerter.

Efter många visningar och funderingar beslutade styrelsen upphandling med Junnifast, Södertälje gällande fastighetsskötsel och Pima Södertälje gällande lokalvård.

Styrelsen har lagt upp en plan för att köpa in fler möbler till vår uteplats som använts mycket sommar 2020 p.g.a. pandemin. Även parasoller kommer att inhandlas.

Styrelsen tackar våra medlemmar för förtroendet under året 2020.

Medlemsinformation

Under året har tre lägenheter överlåtits.

Tre medlemmar har lämnat föreningen och 5 medlemmar har tillkommit. Vid årets början uppgick antalet medlemmar till 66 och vid årets slut hade föreningen 68 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 339	2 355	2 367	2 193
Resultat efter finansiella poster	195	111	115	-359
Soliditet (%)	68,5	67,9	67,8	67,8
Årsavgift kr/kvm boyta	636	636	637	578
Belåning kr/kvm boyta	11 767	11 891	11 953	12 000

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 975 600	316 734	-3 463 968	101 418	82 929 784
Reservering Fond för yttre		49 619	-49 619		0
Disposition av föregående års resultat:			101 418	-101 418	0
Årets resultat				195 392	195 392
Belopp vid årets utgång	85 975 600	366 353	-3 412 169	195 392	83 125 176

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 412 169
årets vinst	195 392
Totalt	-3 216 777

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	49 619
i ny räkning överföres	-3 266 396
Totalt	-3 216 777

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 338 554	2 354 770
Övriga rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		2 338 554	2 354 771
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-912 875	-1 040 327
Personalkostnader		-50 585	-7 826
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-512 298	-512 298
Summa rörelsekostnader		-1 475 758	-1 560 451
Rörelseresultat		862 796	794 320
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 805	1 518
Räntekostnader och liknande resultatposter		-669 209	-684 360
Summa finansiella poster		-667 404	-682 842
Resultat efter finansiella poster		195 392	111 478
Resultat före skatt		195 392	111 478
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-10 060
Årets resultat		195 392	101 418

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	119 829 163	120 341 461
Summa materiella anläggningstillgångar		119 829 163	120 341 461
Summa anläggningstillgångar		119 829 163	120 341 461
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 452	400 728
Övriga fordringar		8 301	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 505	112 966
Summa kortfristiga fordringar		93 258	513 695
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 463 981	1 193 016
Summa kassa och bank		1 463 981	1 193 016
Summa omsättningstillgångar		1 557 239	1 706 711
SUMMA TILLGÅNGAR		121 386 402	122 048 172

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 975 600	85 975 600
Fond för yttre underhåll		366 353	316 734
Summa bundet eget kapital		86 341 953	86 292 334
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 412 169	-3 463 968
Årets resultat		195 392	101 418
Summa fritt eget kapital		-3 216 777	-3 362 550
Summa eget kapital		83 125 176	82 929 784
Långfristiga skulder	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		37 680 400	19 040 200
Summa långfristiga skulder		37 680 400	19 040 200
Kortfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	19 240 200
Leverantörsskulder		87 298	174 883
Skatteskulder		18 250	20 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		275 278	642 985
Summa kortfristiga skulder		580 826	20 078 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 386 402	122 048 172

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Reserververing till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Månadsavgifter	2 047 008	2 047 008
Parkeringshyror	171 995	178 230
Lokalhyror	106 390	116 745
Överlåtelseavgifter	3 547	3 489
Pantsättningsavgifter	946	2 315
Avgifter uthyrning andra hand	8 668	6 984
Summa nettoomsättning	2 338 554	2 354 771

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
El	-122 144	-136 330
Värme	-187 912	-205 358
Vatten & avlopp	-143 293	-128 190
Fastighetsskötsel	-109 753	-113 590
Lokaltillbehör	-259	-15 222
Trädgård	-16 022	-9 709

Sophämtning	-97 112	-97 105
Reparation & underhåll lokaler	-3 151	-15 781
Hissar	-30 828	-41 717
Snöröjning	-5 274	-18 078
Övriga fastighetskostnader	0	-15 000
Förbrukningsinventarier	-8 500	-5 321
Reparation och underhåll bostäder	-4 850	-2 368
Planerat underhåll	0	-31 954
Kontorsmaterial	-1 202	-668
Datakommunikation	-2 988	-2 988
Postbefordran	-313	-188
Fastighetsförsäkringar	-76 706	-73 694
Styrelsearvoden	0	-35 124
Revisionsarvoden	-22 063	-16 625
Övriga förvaltningskostnader	-382	-3 464
Redovisningstjänster	-50 641	-50 641
IT-tjänster	-3 389	-3 389
Konsultarvoden	-8 875	-9 000
Serviceavgift branschorganisation	-5 410	-5 310
Bankkostnader	-3 618	-3 513
Fastighetsskatt	-8 190	0
Summa övriga externa kostnader	-912 875	-1 040 327

Styrelsearvoden redovisas från och med 2020 under posten Personalkostnader
Fastighetsskatt redovisas från och med 2020 under posten Övriga externa kostnader

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 731 000	124 731 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 731 000	124 731 000
Ingående avskrivningar	-4 389 539	-3 877 241
Årets avskrivningar	-512 298	-512 298
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 901 837	-4 389 539
Utgående redovisat värde	119 829 163	120 341 461
Taxeringsvärden byggnader	40 621 000	40 621 000
Taxeringsvärden mark	8 998 000	8 998 000
Summa taxeringsvärden	49 619 000	49 619 000
Bokfört värde byggnader	96 320 192	96 826 240
Bokfört värde mark	23 396 471	23 396 471
Summa byggnader och mark	119 716 663	120 222 711

Skillnaden mellan utgående redovisat värde och bokfört värde utgörs av markanläggning redovisad till 112 500 kronor.

Not 5 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån SBAB 28768109 2,04 % 2022-12-09	18 940 200	19 040 200
Lån SBAB 28767579 0,86 % 2025-11-14	18 740 200	0
Summa långfristiga skulder	37 680 400	19 040 200

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 37 880 400 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-37 680 400	-19 040 200
Summa långfristiga skulder	-37 680 400	-19 040 200
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-200 000	-19 240 200
Summa kortfristiga skulder	-200 000	-19 240 200

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	95 000 000	95 000 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	95 000 000	95 000 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

NYKVARN 2021- -

Barbro Åkerlund
Ordförande

Lennart Andersson

Carina Lindblom

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- -

Leif karlsson
Revisor