

Årsredovisning 2021

BRF STATIONSPARKEN

769616-0295



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STATIONSPARKEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

| | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Noter | 11 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2009. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Lokomobilen 1 som byggdes år 2008 i vilka man upplåter lägenheter. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 16 april 2019.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-02-13.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 4 395 kvm och 3 lokaler om 18 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2021. På stämman deltog 18 medlemmar varav 16 röstberättigade och 4 fullmakter.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, EFTERSTÄMMAN HAR VARIT:

| | | |
|--------------------------|----------------------|---------------|
| Claes Ekelund | Ordförande | vald tom 2022 |
| Amar Amar Mahdi | Ledamot | vald tom 2023 |
| Bo Ingemar Lenander | Ledamot, sekreterare | vald tom 2023 |
| Dominik Viktor Mikolajka | Ledamot, v. ordf. | vald tom 2022 |
| Solveig Nilsson | Ledamot | vald tom 2022 |
| Roland Nord | 1:e suppl | vald tom 2022 |

| | | |
|--------------|-----------|---------------|
| Robert Kusec | 2:e suppl | vald tom 2022 |
| Lars Demnert | 3:e suppl | vald tom 2022 |

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen ledamöter, två i förening

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt 1 extra stämma.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| Örehus/ Nabo | Ekonomisk förvaltning |
| TTA | Fastighetsskötsel |
| Eon | Elavtal, el o nät |
| Verum | Gasavtal |
| Telia | Bredband, Tv, IP telefoni |
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkring |
| Kone | Serviceavtal hissar |
| KIWA | Besiktning hissar |
| Assa Abloy | Service garageport |
| Bravida | Service värme- vent |
| Mats fönsterputs o städ | Lokalvård tom 210630 |
| KS Städ | Lokalvård from 210701 |
| Initial | Entreémattor |
| Climat 80 | Besiktning vent/ OVK |
| Icopal | Brandskyddstillsyn |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en engagerad och delaktig styrelse som arbetar för föreningens bästa.

Under året har fokus legat på löpande underhåll. Obligatorisk ventilationskontroll har utförts av Climat 80 i samtliga lägenheter och är godkänd. Styrenheter för ventilation i trappa 20 är utbytta. Värmeväxlare på gaspannan i trappa 18 är utbytt. Flertal reparationer av hissar har utförts. Extrastämma om Solceller och IMD hölls den 21 september. Röstning om IMD: 24 st JA, 1 st NEJ. Röstning om Solceller: 12 st JA, 13 st NEJ. Stämman beslöt att införa IMD och installationen utfördes under december. Undersökning om eventuell installation av bergvärme har påbörjats.

Fastighetsskötseln utförs av NABO fr o m 2022-01-01.

Föreningens underhållsplan uppdaterades fortlöpande.

Avgifterna höjdes med 2 % den 1 januari 2021.

Ny hemsida är under utveckling, <https://www.stationsparken.se>

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 367 809 | 2 325 579 | 2 290 491 | 2 250 025 |
| Resultat efter fin. poster | -1 100 241 | -656 570 | -722 965 | -690 012 |
| Soliditet, % | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Yttre fond | 732 068 | 407 974 | 406 196 | 393 900 |
| Taxeringsvärde | 63 595 000 | 63 595 000 | 63 595 000 | 49 721 000 |
| Bostadsyta, kvm | 4 409 | 4 409 | 4 409 | 4 409 |
| Årsavgift per kvm | 468 | 458 | 450 | 442 |
| bostadsrättsyta, kr | | | | |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2020-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2021-12-31 |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser | 123 645 603 | - | - | 123 645 603 |
| Upplåtelseavgifter | 9 205 000 | - | - | 9 205 000 |
| Fond, yttre underhåll | 407 974 | - | 324 094 | 732 068 |
| Balanserat resultat | -4 858 601 | -656 570 | -324 094 | -5 839 265 |
| Årets resultat | -656 570 | 656 570 | -1 100 241 | -1 100 241 |
| Eget kapital | 127 743 406 | 0 | -1 100 241 | 126 643 165 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 839 265 |
| Årets resultat | -1 100 241 |
| Totalt | -6 939 506 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 400 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -60 950 |
| Balanseras i ny räkning | -7 278 556 |
| | -6 939 506 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 367 809 | 2 318 753 |
| Rörelseintäkter | | 5 252 | 15 763 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 373 061 | 2 334 516 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -2 236 361 | -1 831 206 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -170 005 | -157 781 |
| Personalkostnader | 8 | -121 956 | -57 943 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -952 297 | -951 453 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 480 620 | -2 998 382 |
| RÖRELSERESULTAT | | -1 107 559 | -663 866 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 318 | 7 296 |
| Summa finansiella poster | | 7 318 | 7 296 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 100 241 | -656 570 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 100 241 | -656 570 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 9 | 124 074 782 | 124 926 119 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 124 074 782 | 124 926 119 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| | | 124 074 782 | 124 926 119 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 13 616 | 0 |
| Övriga fordringar | 10 | 29 747 | 4 507 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 67 626 | 98 226 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 110 989 | 102 733 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 3 500 380 | 3 333 184 |
| Summa kassa och bank | | 3 500 380 | 3 333 184 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| | | 3 611 369 | 3 435 917 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | |
| | | 127 686 151 | 128 362 036 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 132 850 603 | 132 850 603 |
| Fond för yttre underhåll | | 732 068 | 407 974 |
| Summa bundet eget kapital | | 133 582 671 | 133 258 577 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -5 839 265 | -4 858 601 |
| Årets resultat | | -1 100 241 | -656 570 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 939 506 | -5 515 171 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 126 643 165 | 127 743 406 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 355 820 | 223 970 |
| Skatteskulder | | 71 750 | 39 014 |
| Övriga kortfristiga skulder | | -465 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 615 881 | 355 646 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 042 986 | 618 630 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 127 686 151 | 128 362 036 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stationsparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------------------|--------|
| Byggnad | 0,86 % |
| Fastighetsförbättringar | 10 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2021 | 2020 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, lokaler | 11 376 | 11 376 |
| Hysesintäkter, p-platser | 275 400 | 274 985 |
| Årsavgifter, bostäder | 2 058 912 | 2 018 556 |
| Övriga intäkter | 27 373 | 29 599 |
| Summa | 2 373 061 | 2 334 516 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2021 | 2020 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 87 903 | 94 201 |
| Fastighetsskötsel | 314 652 | 332 453 |
| Städning | 107 694 | 69 256 |
| Summa | 510 249 | 495 911 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2021 | 2020 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Bostäder | 28 206 | 3 895 |
| Fasader | 3 050 | 54 876 |
| Garage och p-platser | 10 169 | 562 |
| Gård/markytor | 5 257 | 87 438 |
| Hissar | 11 015 | 8 790 |
| Lokaler | 0 | 1 963 |
| Reparationer | 129 620 | 98 458 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 21 830 | 0 |
| Övrigt plan. UH | 60 950 | 49 593 |
| Summa | 270 097 | 305 575 |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsel | 191 333 | 122 303 |
| Uppvärmning | 815 684 | 464 407 |
| Vatten | 126 515 | 122 867 |
| Summa | 1 133 532 | 709 577 |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband | 189 563 | 189 700 |
| Fastighetsförsäkringar | 50 938 | 49 901 |
| Fastighetsskatt | 81 982 | 80 542 |
| Summa | 322 483 | 320 143 |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Konsultkostnader | 24 058 | 18 976 |
| Revisionsarvoden | 12 750 | 12 750 |
| Övriga förvaltningskostnader | 133 197 | 126 055 |
| Summa | 170 005 | 157 781 |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Löner, tjänstemän | 0 | 1 892 |
| Sociala avgifter | 24 852 | 8 751 |
| Styrelsearvoden | 95 200 | 47 300 |
| Övriga arvoden | 1 904 | 0 |
| Summa | 121 956 | 57 943 |

| NOT 9, BYGGNAD OCH MARK | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 132 750 000 | 132 750 000 |
| Årets inköp | 100 960 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 132 850 960 | 132 750 000 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -7 823 881 | -6 872 428 |
| Årets avskrivning | -952 297 | -951 453 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -8 776 178 | -7 823 881 |
| Utgående restvärde enligt plan | 124 074 782 | 124 926 119 |
| I utgående restvärde ingår mark med | 22 169 250 | 22 169 250 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 47 195 000 | 47 195 000 |
| Taxeringsvärde mark | 16 400 000 | 16 400 000 |
| Summa | 63 595 000 | 63 595 000 |
| NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Skattefordringar | 25 240 | 0 |
| Skattekonto | 4 507 | 4 507 |
| Summa | 29 747 | 4 507 |
| NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Bredband | 35 344 | 0 |
| Kabel-TV | 12 081 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 201 | 98 226 |
| Summa | 67 626 | 98 226 |

| NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode | -125 | 0 |
| El | 55 082 | 0 |
| Fastighetskötsel | 5 271 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 203 579 | 193 390 |
| Sociala avgifter | 30 464 | 15 456 |
| Städning | 7 110 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 314 500 | 146 800 |
| Summa | 615 881 | 355 646 |

| NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | Inga | Inga |
| Summa | Inga | Inga |

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Amar Amar Mahdi
Ledamot

Bo Ingemar Lenander
Ledamot

Claes Ekelund
Ordförande

Dominik Viktor Mikolajka
Ledamot

Solveig Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Erns & Young AB
Karin Svensson
Revisor

Eva Jonsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2022 21:45

SENT BY OWNER:

Lisbeth Hillerkrans · 14.04.2022 17:37

DOCUMENT ID:

SJx00kTH45

ENVELOPE ID:

rKRak6S45-SJx00kTH45

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Stationsparken.pdf

16 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. CLAES EKELUND ekelundclaes@hotmail.com | Signed Authenticated | 15.04.2022 13:33 15.04.2022 13:26 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 08/06/1963) IP: 217.208.248.217 |
| 2. BO INGEMAR LENANDER bo.lenander@telia.com | Signed Authenticated | 19.04.2022 10:30 18.04.2022 12:25 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 23/06/1945) IP: 217.208.229.62 |
| 3. SOLVEIG NILSSON solveig.nilsson@gmail.com | Signed Authenticated | 19.04.2022 16:13 19.04.2022 16:02 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 24/12/1945) IP: 90.226.166.70 |
| 4. Dominik Viktor Mikolajka dominik.mikolajka@gmail.com | Signed Authenticated | 20.04.2022 21:27 20.04.2022 21:16 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 02/02/1982) IP: 81.235.203.29 |
| 5. AMAR AMAR MAHDI amar.amarmahdi@gmail.com | Signed Authenticated | 23.04.2022 21:07 23.04.2022 21:04 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 28/08/1978) IP: 78.71.248.221 |
| 6. Eva Anette Jonsson zeanemone@live.se | Signed Authenticated | 24.04.2022 16:00 24.04.2022 15:57 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 25/02/1963) IP: 193.150.218.43 |
| 7. KARIN SVENSSON karin.svensson@se.ey.com | Signed Authenticated | 24.04.2022 21:45 24.04.2022 20:26 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 24/07/1988) IP: 85.224.96.215 |

* 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