

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Åparken

Org.nr. 769620-5660

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Åparken

Org.nr. 769620-5660

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2009-09-30. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-07 hos bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Dorabella 1 i Stockholms Kommun förvärvades maj 2010.

Fastighetens är belägna på adresserna Annedalsvägen 26 och 30, Krakel Spektakels Gata 1, 2 och 3 samt Ture Sventons Gata 2.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med tomträtt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2010–2011 och består av 3 flerbostadshus. Värdeåret är 2011.

Byggnadsytan utgörs av 5406,5 kvm lägenhetsyta.

Kvarteret omfattar två gårdar, varav den ena delas med Brf Strandlycka, samt en återvändsgata.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	2 st
2	rok	17 st
3	rok	28 st
4	rok	20 st
5	rok	1 st
6	rok	1 st

Föreningens gemensamma lokaler består av cykel- rullstols- och barnvagnsrum i trappuppgångarna samt ett miljörum beläget på Krakel Spektakels Gata 1.

Parkering/Garage

Föreningen hyr 41 st garageplatser av Parkeringstariffen P AB i fastigheten Baltic 24, Annedalsvägen 33 som blev färdigställd i oktober 2020. Vidare har föreningen 10 parkeringsplatser utomhus på Krakel Spektakels Gata, för tillfället är det separata köer till parkeringsplatserna utomhus samt garageplatserna.

Brf Åparken

Org.nr. 769620-5660

Byggnadens tekniska status

Fastigheten är relativt ny och underhållsbehovet lågt. En underhållsplan är framtagen under 2018 och som sträcker sig till 2047 med årlig uppdatering. Styrelsen bevakar kontinuerligt underhållsplanen för fastigheten och kostnadsutvecklingen i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	108 st
Nyttillkomna medlemmar	14 st
Avgående medlemmar	13 st
Medlemmar vid årets utgång	109 st

Under året har 6 överlåtelse skett varav 0 upplåtelse, samt att styrelsen har beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Emelie Skoglund	Ordförande
Monica Rausén	Ledamot
Jonathan Linkör	Ledamot
Kurt Andersson	Ledamot
Patrik Torsell	Ledamot
Robert Aunes	Ledamot
Victoria Nikander	Ledamot

Timmy Silesmo Suppleant

Revisor

Lena Normann	Extern revisor HQV Sthlm
Katarina Nyberg	Revisorssuppleant

Valberedning

Cecilia Wallenman	Sammanställande
Tommy Edin	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 4 juni 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har återfått sina 41 st garageplatser från 1 oktober 2020 och det tillfälliga kontraktet med 36 st parkeringsplatser utomhus upphörde därmed.

Föreningen har ny hissleverantör; Stockholms Hiss-Service AB from. 1/12 2020. Tidigare hissleverantör var Schindler.

Föreningens ekonomi

Föreningens lån hos Nordea Hypotek AB uppgick vid årsskiftet till 36 750 000 kronor.

Styrelsen har nytecknat utgående låneavtal under hösten 2020. Föreningen har två lån på vardera 12 500 000 kronor med bindningstid 3 månader och 3 år. Det tredje lånet är på 11 750 000 kronor och bundet till hösten 2022 och som amorteras 250 000 kronor per år.

Avsättning till yttre fond görs med 477 000 kronor vilket motsvarar 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde

Avgiftshöjning

Inga planerade avgiftshöjningar för 2021.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2020 var den kommunala fastighetsavgiften 1429 kr per bostadslägenhet.

Företagets säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Brf Åparken

Org.nr. 769620-5660

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 301 994	4 226 699	4 197 981	4 123 206
Resultat efter finansiella poster	-1 276 367	-1 262 639	-1 194 219	-1 151 667
Soliditet (%)	80,80	80,78	80,85	80,84
Årsavgift/kvm br yta	607,00	607,00		
Lån/kvm br. yta	6798,00	6843,00		

Definitioner av nyckeltal, se noter

yta bostadsrätter 5406 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	166 685 000	710 000	2 353 395	-10 297 314
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:				
Reservering till yttre fond			477 000	-477 000
Årets resultat				-1 276 367
Belopp vid årets utgång	166 685 000	710 000	2 830 395	-12 050 681

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-10 774 314
Årets resultat	-1 276 367
	<hr/>
	-12 050 681
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	477 000
Anspåkstagande av yttre fond	-306 213
Balanseras i ny räkning	-12 221 468
	<hr/>
	-12 050 681

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Åparken

Org.nr. 769620-5660

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	4 301 994	4 226 699
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 301 994	4 226 699
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 505 882	-3 416 434
Styrelsearvode mm		-133 379	-119 963
Avskrivningar	4	-1 569 852	-1 569 852
Summa rörelsekostnader		-5 209 113	-5 106 249
Rörelseresultat		-907 119	-879 550
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 248	-383 089
Summa finansiella poster		-369 248	-383 089
Resultat efter finansiella poster		-1 276 367	-1 262 639
Årets resultat		-1 276 367	-1 262 639

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2020-12-31

2019-12-31

4 191 320 169

191 320 169

192 890 021

192 890 021

191 320 169

192 890 021

1 500

2 571

3 025

3 889

564 026

569 803

568 551

576 263

3 860 407

3 860 407

3 905 125

3 905 125

4 428 958

4 481 388

195 749 127

197 371 409

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

167 395 000

167 395 000

Fond för yttre underhåll

2 830 395

2 353 395

Summa bundet eget kapital

170 225 395

169 748 395

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 774 314

-9 034 675

Årets resultat

-1 276 367

-1 262 639

Summa fritt eget kapital

-12 050 681

-10 297 314

Summa eget kapital

158 174 714

159 451 081

Långfristiga skulder

Fastighetslån

5

24 000 000

24 250 000

Summa långfristiga skulder

24 000 000

24 250 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

12 750 000

12 750 000

Leverantörsskulder

105 675

222 407

Skatteskulder

2 826

6 101

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

715 912

691 820

Summa kortfristiga skulder

13 574 413

13 670 328

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

195 749 127

197 371 409

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad

Antal år

100

Noter till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Hysesintäkter garage/p-platser	451 648	364 800
Årsavgifter bostäder	3 280 170	3 280 170
Vattenavgifter	94 476	131 652
Elavgifter	247 188	219 952
Bredband	202 032	202 032
Övrigt	26 480	28 093
	<hr/> 4 301 994	<hr/> 4 226 699

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel material	0	40 087
Snöskottning/sandning	31 467	74 427
Städning	104 455	97 356
Reparation, underhåll mm	287 914	421 614
Reparation/underhåll markyta	75 887	90 715
Fastighetsel	398 540	454 106
Fjärrvärme	364 730	386 292
Vattenavgifter	85 875	81 807
Sopor	60 453	51 041
Fastighetsförsäkring	56 513	55 397
Tomträtt	686 950	727 100
Bredband/kabeltv	197 845	204 280
Förvaltning	240 484	256 473
Parkeringsstariffen	356 057	255 432
Övriga driftskostnader	30 390	0
Bredablick förvaltning sopsug	83 680	73 228
Fastighetsskatt	47 885	48 888
Revision	18 000	32 500
Övriga administrativa kostnader	72 544	65 691
Enligt underhållsplan	306 213	0
	<hr/> 3 505 882	<hr/> 3 416 434

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	204 794 750	204 794 750	
	varav mark/tomträtt	47 809 071	47 809 071	
	Utgående anskaffningsvärden	204 794 750	204 794 750	
	Ingående avskrivningar	-11 904 729	-10 334 877	
	Årets avskrivningar	-1 569 852	-1 569 852	
	Utgående avskrivningar	-13 474 581	-11 904 729	
	Redovisat värde	191 320 169	192 890 021	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	60 000 000	60 000 000	
	Byggnader	99 000 000	99 000 000	
		159 000 000	159 000 000	
Not 5	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31	
	Lån, tid	Villkor		
	Nordea, 2023-11-15	0,0530%	12 500 000	12 500 000
	Nordea, 2021-11-17	0,920%	12 500 000	12 500 000
	Nordea, 2022-10-24, räntetak	0,994%	11 750 000	12 000 000
			36 750 000	37 000 000

år 2019 Kortfristig del 250 000 kr (amortering) Lån 12 500 000 kr skall omförhandlas under år 2020.

år 2020 Kortfristig del 250 000 kr(amortering). Lån 12 500 000 kr skall omförhandlas under år 2021.

Amortering under år 2019 och 2020, 250 000 kr.

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

Solna

Robert Aunes

Monica Rausén

Emelie Skoglund

Kurt Andersson

Jonathan Linkör

Victoria Nikander

Patrik Torsell

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

HQV Stockholm AB

Lena Normann
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	HyWidCVwVO-BJpOAEPE_
Document	Årsredovisning Åparken 2020.pdf
Pages	10
Sent by	Lena Normann

Signing parties

Emelie Skoglund	emelie.skoglund@outlook.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Monica Rausén	monica.rausen.mr@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Robert Aunes	aunes.robert@se.sika.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Kurt Andersson	kuandersson@live.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Jonathan Linkör	lind_jonathan@hotmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Victoria Nikander	victoria7273@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Patrik Torsell	Patrik1916@hotmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Lena Normann	lena.normann@hqvsthlm.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to emelie.skoglund@outlook.com

2021-03-23 11:15:34 CET,

Clicked invitation link Emelie Skoglund

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-23 18:13:22 CET,IP address: 81.224.132.132

Document viewed by Emelie Skoglund

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-23 18:13:22 CET,IP address: 81.224.132.132

Document signed by EMELIE JOHANSSON

Birth date: 1987/01/28,2021-03-23 18:15:12 CET,

E-mail invitation sent to monica.rausen.mr@gmail.com

2021-03-23 18:15:13 CET,

Clicked invitation link Monica Rausén

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.77 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-23 19:18:03 CET,IP address: 78.72.172.165

Document viewed by Monica Rausén

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.77 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-23 19:18:04 CET,IP address: 78.72.172.165

Document signed by Monica Susanna Rausén

Birth date: 1957/01/26,2021-03-23 19:19:13 CET,

E-mail invitation sent to aunes.robert@se.sika.com

2021-03-23 19:19:14 CET,

Clicked invitation link Robert Aunes

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36
Edg/89.0.774.57,2021-03-23 23:14:47 CET,IP address: 194.218.217.164

Document viewed by Robert Aunes

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36
Edg/89.0.774.57,2021-03-23 23:14:48 CET,IP address: 194.218.217.164

Document signed by Nils Gustav Robert Aunes

Birth date: 1962/04/05,2021-03-23 23:15:50 CET,

E-mail invitation sent to kuandersson@live.se

2021-03-23 23:15:51 CET,

E-mail invitation sent to kuandersson@live.se

2021-03-24 07:27:56 CET,

Clicked invitation link Kurt Andersson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36
Edg/89.0.774.57,2021-03-24 07:55:13 CET,IP address: 193.182.190.129

Document viewed by Kurt Andersson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36
Edg/89.0.774.57,2021-03-24 07:55:13 CET,IP address: 193.182.190.129

Document signed by Kurt Gunnar Andersson

Birth date: 1961/03/27,2021-03-24 08:00:45 CET,

E-mail invitation sent to lind_jonathan@hotmail.com

2021-03-24 08:00:46 CET,

E-mail invitation sent to lind_jonathan@hotmail.com

2021-03-24 15:22:47 CET,

Clicked invitation link Jonathan Linkör

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36
Edg/89.0.774.57,2021-03-24 17:39:04 CET,IP address: 78.72.172.106

Document viewed by Jonathan Linkör

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36
Edg/89.0.774.57,2021-03-24 17:39:05 CET,IP address: 78.72.172.106

Document signed by Bengt Ludvig Jonathan Linkör

Birth date: 1981/01/31,2021-03-24 17:40:10 CET,

E-mail invitation sent to victora7273@gmail.com

2021-03-24 17:40:11 CET,

E-mail invitation rejected by mailserv

2021-03-24 17:40:21 CET,

E-mail invitation sent to victoria7273@gmail.com

2021-03-25 10:35:59 CET,

E-mail invitation sent to victoria7273@gmail.com

2021-03-25 10:36:07 CET,

Clicked invitation link Victoria Nikander

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-25 11:29:35 CET,IP address: 78.72.172.245

Document viewed by Victoria Nikander

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-25 11:29:36 CET,IP address: 78.72.172.245

Document signed by VICTORIA CHARLOTTA NIKANDER

Birth date: 1972/07/03,2021-03-25 13:30:51 CET,

E-mail invitation sent to Patrik1916@hotmail.com

2021-03-25 13:30:52 CET,

Clicked invitation link Patrik Torsell

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_13_6) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/86.0.4240.198 Safari/537.36,2021-03-25 15:12:46 CET,IP address: 81.224.131.234

Document viewed by Patrik Torsell

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_13_6) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/86.0.4240.198 Safari/537.36,2021-03-25 15:12:47 CET,IP address: 81.224.131.234

Document signed by PATRICK TORSELL

Birth date: 1970/09/20,2021-03-25 15:13:14 CET,

E-mail invitation sent to lena.normann@hqvsthlm.se

2021-03-25 15:13:15 CET,

Clicked invitation link Lena Normann

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/88.0.4324.150 Safari/537.36,2021-03-25 16:06:50 CET,IP address: 185.45.120.6

Document viewed by Lena Normann

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/88.0.4324.150 Safari/537.36,2021-03-25 16:06:51 CET,IP address: 185.45.120.6

Document signed by Lena Normann

Birth date: 1971/10/06,2021-03-25 16:08:16 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

