

Årsredovisning för

Brf Parkhusen i Ullna Strand

769628-2750

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen för Brf Parkhusen i Ullna Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens ekonomiska plan finns registrerad hos Bolagsverket 2015-06-03. Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket 2018-06-05.

Upplåtelse får även omfatta mark. Föreningen äger marken för fastigheten Radien 1. Upplåtelse får ske till fysisk och juridisk person.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen bildades år 2014 och består av 27 stycken radhus byggda år 2015 i området Ullna Strand invid Ullnasjön, Täby kommun. Husen är ritade av välkända arkitekten Thomas Sandell. Varje radhus är ca 110 kvm och till varje radhus tillhör en carport på framsidan och en terrass på baksidan. Till samtliga radhus har det planterats fruktträd och häck samt gräsmatta har anlagts.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har del i följande samfälligheter, Radien GA:1, Radien GA:2, Radien GA:3, Radien GA:4 och Radien GA:5. Föreningen har en underhållsplan som under 2025 kommer att revideras efter att panelen är åtgärdad. I årsavgiften ingår tv, bredband 100/100 samt bostadsrättstillägg. Varje hus har en egen elanläggning vilket innebär ett eget elabonnemang, vatten debiterar föreningen varje bostadsrätt separat månadsvis i efterskott.

Samfälligheter

Radien GA:1 är gemensam väg, Brf Parkhusens andel är 42,86%.
Radien GA:2 är Grönområden, dagvattendiken, ledningar mm, Brf Parkhusens andel är 44,26%.
Radien GA:3 är Källare med tekniska installationer, Brf Parkhusens andel är 27,83%.
Radien GA:4 är Spillvattenledning, dagvattenledning, Brf Parkhusens andel är 39,13%.
Radien GA:5 är Vattenledningar, Brf Parkhusens andel är 27,83%.

Brf parkhusen har ansvar för skötsel och underhåll av Radien GA:1, övriga gemensamhetsanläggningar har de andra delägarna ansvar för. Kostnaderna fördelas enligt respektive andel.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Täby Radien 1 i Täby kommun den 1 december 2014. Föreningen erhöll lagfart för fastigheten 19 februari 2015.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret med ett bostadsrättstillägg för samtliga hushåll. Det finns en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Jouravtal med Securitas AB.

Ekonomisk förvaltning med Norrorts Boservice AB.

Snöröjning och sandning med RB Entreprenad AB.

Vidare har föreningen avtal med en handfull andra leverantörer när det kommer till vatten, elförsörjning med mera.

Telefoni, tv och bredband via Telia.

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god trots det ändrade ränteläget. Föreningens lån är uppdelat i tre delar med löptider på 7år, 5 år och en rörlig del, de bundna lånen löper ut 2025 respektive 2027. Efter att åtgärder på panel är färdiga så har föreningen för avsikt att amortera av hela eller del av det rörliga lånet om 1 MSEK. Inga planerade avgiftsförändringar 2024/25.

Under verksamhetsåret har styrelsen till stor del arbetat med ekonomin och att slutföra åtgärderna på fasaden. Föreningen anlidade en advokatbyrå för att bistå i förhandlingarna med Titania. Föreningen nådde en förlikning med Titania i maj 2024 som innebar att föreningen erhöll drygt 1.357.000 kr samt panel för utbyte. Föreningen har anlitat en entreprenör som har påbörjat målning av husen. I september 2024 så är samtliga baksidor målade. På grund av väder så återupptas målning av framsidor under våren 2025. Panelen på framsidor kommer delvis att bytas ut, detta arbete pågår och beräknas vara slutfört under 2024. Efter två kabelbränder i elskåp så anlidade föreningen en elektriker för genomgång av samtliga elskåp och åtgärder där så krävdes vilket slutfördes i september 2024.

Föreningen informerar medlemmar via hemsidan, facebook samt epost. Hemsida: www.brfparkhusen.nu och e-postadress: info@brfparkhusen.nu.

Efter föreningsstämma den 27 november 2023 har styrelsen haft följande sammansättning:

Marie Frosteman	Ledamot, Ordförande
Diana Ivanisevic	Ledamot
Cecilia Olofsson	Ledamot
Henrik Edlund	Ledamot
Daniel Brändström	Suppleant
Cecilia Jörgensen	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har hållit 8 (8) protokollförda sammanträden inklusive stämma och konstituerande möte. På årsstämman beslutades om att styrelsen ska erhålla 1,2 prisbasbelopp i arvode för räkenskapsåret och styrelsen fördelar beloppet själva. För styrelsens medlemmar finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Börje Krafft Add & Subtract AB

Karima Svedjefält
Malin Nord

Föreningens stadgar har uppdaterats och registrerats hos Bolagsverket 5 juni 2018.

Flerårsöversikt

	2024-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2021-06-30
Nettoomsättning (kr)	1 357 789	1 359 815	1 371 197	1 501 223
Resultat efter finansiella poster (kr)	1 020 472	-316 141	-153 643	-118 433
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	457	458	462	505
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	8 754	9 428	9 428	9 428
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	8 754	9 458	9 428	9 428
Genomsnittlig låneränta (%)	1,16	1,12	0,89	1,04
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	36	41	37	38
Soliditet (%)	80	78	78	78
Räntekänslighet (%)	19	21	20	19
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	100	100	100	100
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	629	179	233	245

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 020 000	704 667	-1 909 877	-316 141
Disposition av föregående års resultat		122 000	-438 141	316 141
Årets resultat				1 020 472
Belopp vid årets utgång	102 020 000	826 667	-2 348 018	1 020 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-2 348 018
årets resultat	1 020 472
	-1 327 546

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	122 000
I ny räkning överföres	-1 449 546
	-1 327 546

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Intäkter			
Nettoomsättning	1	1 357 789	1 359 815
Övriga intäkter		1 359 743	-302
Summa intäkter		2 717 532	1 359 513
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-368 692	-369 098
Övriga externa kostnader	3	-117 967	-74 790
Personalkostnader		-82 794	-76 171
Avskrivningar	4	-847 128	-847 128
Summa rörelsens kostnader		-1 416 581	-1 367 188
Rörelseresultat		1 300 951	-7 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter		20 134	5 087
Räntekostnader		-300 613	-313 553
Summa resultat från finansiella poster		-280 479	-308 466
ÅRETS RESULTAT		1 020 472	-316 141

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	4	124 678 225	125 525 353
Summa materiella anläggningstillgångar		124 678 225	125 525 353
Summa anläggningstillgångar		124 678 225	125 525 353
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 357 815	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	33 731	32 418
Summa kortfristiga fordringar		1 391 546	32 423
Kassa och bank			
Bank		1 682 452	3 201 369
Summa kassa och bank		1 682 452	3 201 369
Summa omsättningstillgångar		3 073 998	3 233 792
SUMMA TILLGÅNGAR		127 752 223	128 759 145

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 020 000	102 020 000
Fond för yttre underhåll		826 667	704 667
Summa bundet eget kapital		102 846 667	102 724 667
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 348 018	-1 909 877
Årets resultat		1 020 472	-316 141
Summa fritt eget kapital		-1 327 546	-2 226 018
Summa eget kapital		101 519 121	100 498 649
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	26 000 000	26 000 000
Summa långfristiga skulder		26 000 000	26 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del till kreditinstitut	6	-	2 000 000
Leverantörsskulder		24 751	22 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	208 351	237 698
Summa kortfristiga skulder		233 102	2 260 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 752 223	128 759 145

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	1 300 951	-7 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	847 128	847 128
Erhållen ränta	20 134	5 087
Betald ränta	-300 613	-313 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 867 600	530 987
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 359 123	-1 376
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-27 394	26 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	481 083	556 112
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-
Årets kassaflöde	-1 518 917	556 112
Likvida medel vid årets början	3 201 369	2 645 257
Likvida medel vid årets slut	1 682 452	3 201 369

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2023:1, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker enligt en linjär avskrivningsplan och har påbörjats efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-06-30	2023-06-30
Årsavgifter	1 289 382	1 289 327
Vatten	68 407	70 488
	1 357 789	1 359 815

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	-	10 125
Reparation och underhåll	48 049	45 696
Snöröjning / sandning	97 344	78 563
Övriga fastighetskostnader	800	1 600
Kabel TV och bredband	68 220	68 056
El	9 090	14 172
Vatten	97 052	106 121
Fastighetsförsäkring	48 137	44 765
	368 692	369 098

Not 3 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	14 433	15 299
Revisionsarvode	19 688	19 106
Ekonomisk förvaltning	37 645	32 153
Konsultarvode	37 788	-
Bankkostnader	3 483	3 342
Medlemsavgifter	4 930	4 890
	117 967	74 790

Not 4 Byggnader och Mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	101 655 400	101 655 400
	101 655 400	101 655 400
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 494 648	-5 647 520
Årets avskrivningar enligt plan	-847 128	-847 128
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 341 776	-6 494 648
Utgående planenligt restvärde byggnad	94 313 624	95 160 752
Anskaffningskostnad mark	30 364 601	30 364 601
Utgående planenligt restvärde byggnad och mark	124 678 225	125 525 353
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>47 547 000</i>	<i>47 547 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>51 894 000</i>	<i>33 939 000</i>
	99 441 000	81 486 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	12 253	11 378
Ekonomisk förvaltning	7 672	7 203
Internet Telia	11 340	11 373
Övriga interimfordringar	2 466	2 464
	33 731	32 418

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
SEB	4,20 %	2024-09-28	1 000 000	3 000 000
SEB	0,82 %	2025-09-28	10 000 000	10 000 000
SEB	1,01 %	2027-09-28	15 000 000	15 000 000
			26 000 000	28 000 000
Avgår kortfristig skuld			-	-2 000 000
			26 000 000	26 000 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>			<i>42 900 000</i>	<i>42 900 000</i>

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Ränta	2 698	4 881
El	-	446
Revisionsarvode	18 000	18 000
Styrelsearvode	34 340	34 340
Sociala avgifter arvode	10 790	10 790
Upplupna övriga kostnader	44 279	60 850
Förinbetalda avgifter och hyror	98 244	108 391
	208 351	237 698

Täby den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Marie Frosteman
Ordförande

Diana Ivanisevic
Ledamot

Cecilia Olofsson
Ledamot

Henrik Edlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

År Brf Parkhusen i Ullna Strand 20240630 20240919

Antal sidor: 11
Verifikationsdatum: Okt 25 2024 06:03PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
67110C430CF97
OKT 25 2024 06:03PM

Deltagare

Add & Subtract AB (Skapare)

nicklas@addsubtract.se
Stockholm Artillerigatan 42 11445
Skickades: Okt 17 2024 03:10PM

Diana Ivanisevic (Esignatur)

198907310026
diana.ivanisevic3@gmail.com
Signerad: Okt 17 2024 03:56PM

Marie Frosteman (Esignatur)

Brf Parkhusen i Ullna Strand
197502030104
mafrt@hotmail.com
Signerad: Okt 17 2024 04:37PM

Cecilia Olofsson (Esignatur)

198009103220
cecilia.olofsson@outlook.com
Signerad: Okt 22 2024 08:26PM

Henrik Edlund (Esignatur)

198007051454
henrik22@gmail.com
Signerad: Okt 23 2024 03:08PM

Börje Krafft (Esignatur)

196606097597
borje.krafft@addsubtract.se
46706075756
Signerad: Okt 25 2024 06:03PM

Registrerade händelser

Okt 17 2024 03:10PM	Add & Subtract AB skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 217.115.53.147
Okt 17 2024 03:56PM	Diana Ivanisevic granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2609791/67110cd4d1e41	IP ADDRESS 94.234.103.128
Okt 17 2024 03:56PM	 DIANA IVANISEVIC signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3098 Long 17.9796</i> <i>Signerad med: BankID (870bfaf1-ccaa-4bb5-95dc-0f4697e39723)</i>	IP-ADDRESS 94.234.103.128
Okt 17 2024 03:55PM	Marie Frosteman granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2609790/67110cd31a7e5	IP ADDRESS 2.248.216.95
Okt 17 2024 04:37PM	 Marie Therése Frosteman signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3098 Long 17.9796</i> <i>Signerad med: BankID (1797b498-da73-4d3e-a9d0-79444111966f)</i>	IP-ADDRESS 2.248.216.95
Okt 22 2024 08:20PM	Cecilia Olofsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2609792/67110cd684564	IP ADDRESS 217.211.95.102
Okt 22 2024 08:26PM	 CECILIA CHRISTINA MARIA OLOFSSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3294 Long 18.0687</i> <i>Signerad med: BankID (85a31df7-f709-43f8-b31f-9f26ccbaf0eb)</i>	IP-ADDRESS 94.191.136.88
Okt 21 2024 02:02PM	Henrik Edlund granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2609793/67110cd82ee9f	IP ADDRESS 81.170.130.176
Okt 23 2024 03:08PM	 Henrik Folke Edlund signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.5174 Long 17.9217</i> <i>Signerad med: BankID (f5373fe6-ff7c-484f-b5e0-60ce67b4f268)</i>	IP-ADDRESS 81.170.130.176
Okt 23 2024 03:20PM	Börje Krafft granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2609794/67110cd9c6046	IP ADDRESS 94.234.114.188
Okt 25 2024 06:03PM	 BÖRJE KRAFFT signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 47.0241 Long 4.83887</i> <i>Signerad med: BankID (3b8a263b-cbe6-4308-9416-007e0abdc9d3)</i>	IP-ADDRESS 5.183.18.60
Okt 25 2024 06:03PM	Dokumentet har signerats	