



Årsredovisning 2022



Brf Kyrkbypark

Org nr 769611-9994

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kyrkbypark, med säte i Täby kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Den 24 januari 2006 tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Veidekke Bostad AB. Kontraktet innebar att Veidekke Bostad AB åtog sig att ombesörja erforderlig finansiering, marknadsföring och försäljning av bostadsrätter samt färdigställa två flerbostadshus med bostadsrätter.

Samma dag träffades en överenskommelse att förvärva samtliga andelar i ekonomiska föreningen Bällstastrand Fastigheter, org.nr. 769611-7782, som var ägare till fastigheten, för en köpeskillning om 18 226 000 kronor. Föreningen tillträdde andelarna under 2006 och Stockholms Tingsrätt lämnade den 21 juni 2006 tillstånd att verkställa fusionen mellan bostadsrättsföreningen och Ekonomiska föreningen Bällstastrand Fastigheter.

Föreningens ändamål

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 juli 2017.

Föreningens fastighet

Den 8 december 2004 togs beslutet att bilda bostadsrättsföreningen Kyrkbypark. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 19 januari 2005.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Oden 4 i Täby Kommun. Fastigheten består av 42 st bostadslägenheter i två st flerfamiljshus. Lägenhetsytorna uppgår till 3 318,5 kvadratmeter och tomtytan uppgår till 2 664 kvadratmeter. Samtliga av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen disponerar också 60 parkeringsplatser i en gemensamhetsanläggning, Ga 1, tillsammans med bostadsrättsföreningen Midgårdsvägen.

Lägenhetsfördelning:

- 9 st 2 rum och kök
- 18 st 3 rum och kök
- 11 st 4 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget Folksam.

Fastighetstaxering

Taxeringsvärdet år 2022 är 93 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 66 000 000 kr och markvärdet 27 000 000 kr.



Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska plan för föreningens verksamhet registrerades hos Bolagsverket den 24 oktober 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus ska ske enligt upprättad underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ordförande	Göran Pettersson
Vice ordförande	Tommy Sjödin
Ekonomiansvarig	Gunilla Brandwold
Ledamot	Elisabet Gustafsson
Sekreterare	Monica Törnquist

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Zinovia Vavolidu, godkänd revisor Brantz AB och till lekmannarevisor Thomas Hjelm.

Valberedning

Gunnel Lundgren
Kristina Kling
Mariane Johansson
Bo Petersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsavgifterna för 2023 har höjts med 3 % på grund av de kraftigt ökade kostnaderna för el och räntor. Ytterligare höjningar kan inte uteslutas när bundna lån successivt förfaller.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 61 (63) medlemmar. Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 3 (1) lägenheter överlåtits.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 873	3 037	2 819	2 872
Resultat efter finansiella poster	-189	-219	6	106
Soliditet (%)	59,99	59,96	60,12	59,80
Årsavgifter/kvm (kr)	735	735	735	735
Fastighetslån/kvm (kr)	10 878	10 969	10 969	11 150

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

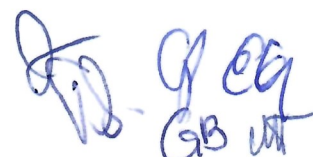
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'GB' and 'UT'.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 880 000	2 684 463	-2 842 986	-219 338	55 502 139
Ianspråktagande av yttre underhållsfond		80 818	-300 156	219 338	0
Årets resultat				-188 573	-188 573
Belopp vid årets utgång	55 880 000	2 765 281	-3 143 142	-188 573	55 313 566

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

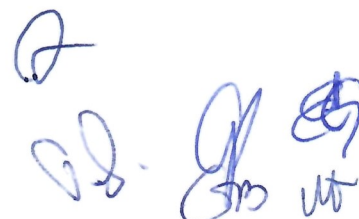
ansamlad förlust	-3 143 142
årets förlust	-188 573
	-3 331 715

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	330 000
i anspråk tas yttre fond	0
i ny räkning överföres	-3 661 715
	-3 331 715

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

2
[Handwritten signatures]

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 873 250	3 037 392
Övriga rörelseintäkter		44 241	56
Summa rörelseintäkter		2 917 491	3 037 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 566 314	-1 841 202
Övriga externa kostnader	4	-170 849	-167 358
Personalkostnader	5	-66 381	-66 381
Avskrivningar		-774 980	-774 980
Summa rörelsekostnader		-2 578 524	-2 849 921
Rörelseresultat		338 967	187 527
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 564	171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-557 104	-407 037
Summa finansiella poster		-527 540	-406 866
Resultat efter finansiella poster		-188 573	-219 339
Årets resultat		-188 573	-219 338



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	87 759 065	88 534 045
Summa materiella anläggningstillgångar		87 759 065	88 534 045
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		87 760 065	88 535 045
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32	0
Övriga fordringar		625 646	61 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	96 466	87 710
Summa kortfristiga fordringar		722 144	148 718
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 708 229	3 879 383
Summa kassa och bank		3 708 229	3 879 383
Summa omsättningstillgångar		4 430 373	4 028 101
SUMMA TILLGÅNGAR		92 190 438	92 563 146

7

PS. G. Edg
G. Edg

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 880 000	55 880 000
Fond för yttre underhåll		2 765 281	2 684 463
Summa bundet eget kapital		58 645 281	58 564 463
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 143 142	-2 842 986
Årets resultat		-188 573	-219 338
Summa fritt eget kapital		-3 331 715	-3 062 324
Summa eget kapital		55 313 566	55 502 139
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	18 900 000	36 400 000
Summa långfristiga skulder		18 900 000	36 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 200 000	0
Leverantörsskulder		131 211	92 361
Skatteskulder		125 076	121 296
Övriga skulder		26 164	25 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	494 421	421 459
Summa kortfristiga skulder		17 976 872	661 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 190 438	92 563 146

Q

SS. J. Oh
G. Oh

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 440 476	2 440 476
P-plats och garage	151 305	150 380
Kabel-TV och bredband	117 096	117 572
Elavgifter	164 374	119 873
Hysesint, övr objekt ej moms	0	209 091
	2 873 251	3 037 392

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	46 200	46 200
Trädgårdsskötsel	39 148	27 306
Kostnader i samband med städdagar	10 147	761
Städkostnader	67 404	71 565
Hyra av entrémattor	9 278	8 524
Snöröjning/sandning	28 188	28 938
Hisservice/besiktning	16 253	14 610
Besiktningkostnader	0	6 313
Bevakningskostnader	0	7 575
Reparationer	82 390	148 640
Hissreparationer	14 648	179 328
Planerat underhåll	5 400	249 182
Fastighetsel	751 006	527 741
Vatten och avlopp	86 406	85 993
Avfallshantering	100 465	92 653
Försäkringskostnader	88 648	86 779
Bredband	163 641	163 711
Förbrukningsinventarier	5 698	1 126
Förbrukningsmaterial	25 316	31 089
Systematiskt brandskyddsarbete	6 386	43 584
Hyra för kontorslokal	19 692	19 584
	1 566 314	1 841 202

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	63 798	61 278
Porto	330	0
Föreningsgemensamma kostnader	1 809	395
Revisionsarvode	20 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	68 961	58 624
Bankkostnader	5 640	5 054
Medlems-/föreningsavgifter	5 580	5 520
Gåvor	922	0
Övriga förvaltningskostnader	3 809	10 087
Bygglövsavgifter	0	6 400
	170 849	167 358

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	6 381	6 381
	66 381	66 381

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 625 000	95 625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 625 000	95 625 000
Ingående avskrivningar	-7 090 955	-6 315 975
Årets avskrivningar	-774 980	-774 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 865 935	-7 090 955
Utgående redovisat värde	87 759 065	88 534 045

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000	1 000
Utgående redovisat värde	1 000	1 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald medlemsorganisation	0	5 580
Förutbetald fastighetsjour	4 110	0
Förutbetald kabel-TV	25 149	25 109
Förutbetald fastighetsförsäkring	24 719	24 719
Förutbetald försäkring Anticimex	12 075	12 075
Ekonomisk förvaltare	15 625	15 250
Förutbetald hyra lokal	1 669	4 977
Förutbetalt serviceavtal	3 011	0
Upplupna ränteintäkter	10 108	0
	96 466	87 710

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	1,890	2025-09-25	9 900 000	9 900 000
Swedbank	1,400	2023-08-25	9 000 000	9 000 000
Swedbank	0,458	rörligt	0	17 500 000
Swedbank	2,952	2023-02-28	8 200 000	0
Swedbank	2,280	2024-04-25	9 000 000	0
			36 100 000	36 400 000

Kortfristig del av långfristig skuld -17 200 000 0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 17 200 000 kr
Planerad amortering kommande räkenskapsår: 0 kr



Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen räntekostnad	73 234	39 583
Beräknad revision	17 500	17 500
Upplupen kostnad el belysning	29 690	23 287
Upplupen kostnad el uppvärmning	113 548	79 836
Upplupen fastighetsskötsel	3 850	3 850
Förutbetalda avgifter och hyror	237 543	249 041
Upplupen kostnad städning	6 379	6 188
Upplupen kostnad avfallshantering	2 678	2 174
Upplupen kostnad reparationer	10 000	0
	494 422	421 459

Not 11 Ställda säkerheter

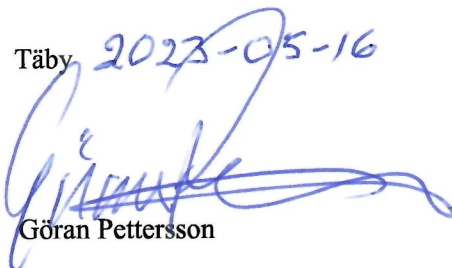
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	39 746 321	39 746 321
	39 746 321	39 746 321

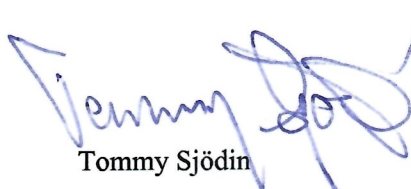
Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens bergvärmeanläggning togs i bruk 2006 och baserat på en bedömd livslängd på 15-20 år har styrelsen beslutat att ta in offerter avseende byte av bergvärmepumpar.


Täby

2023-05-16

Göran Pettersson

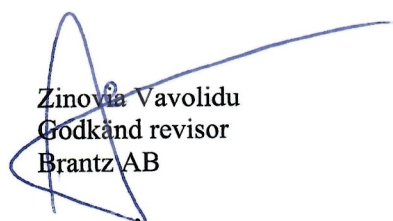

Tommy Sjödin


Elisabet Gustafsson


Monica Törnquist


Gunilla Brandwold

Min revisionsberättelse har lämnats 22/5-2023


Zinovia Vavolidu
Godkänd revisor
Brantz AB