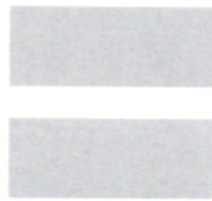




# Årsredovisning 2021



**Brf Kyrkbypark**

**Org nr 769611-9994**

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 bostadsrättslaghet.

**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 2021. 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 3318,5 kvadratmeter och tomtytan uppgår till 2664 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 2021 är 73 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 48 000 000 kr och markvärdet 25 000 000 kr.

G10 EG TD. J. J. J.



### **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 21 juni 2021 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**

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

### **Valberedning**

Gunnel Lundgren  
Kristina Kling  
Mariane Johansson  
Bo Petersson

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Planerat underhåll av hissarna bl.a. byte av bärremmar har utförts till en kostnad av 177.240:-.

Årsavgifterna för 2021 har varit oförändrade för trettonde året i följd. Årsavgifterna för 2022 ska vara fortsatt oförändrade.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 63 (62) medlemmar. Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 1 (6) lägenheter överlåtits.

GB EG TS. Gj JT

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	3 037	2 819	2 872	2 706
Resultat efter finansiella poster	-219	6	106	-369
Soliditet (%)	59,96	60,12	59,80	59,90
Årsavgifter/kvm (kr)	735	735	735	735
Fastighetslån/kvm (kr)	10 969	10 969	11 150	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.

BB EGT - 9/11

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 880 000	2 414 576	-2 578 879	5 780	55 721 477
Ianspråktagande av yttre underhållsfond		269 887	-264 107	-5 780	0
Årets resultat				-219 338	-219 338
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 880 000</b>	<b>2 684 463</b>	<b>-2 842 986</b>	<b>-219 338</b>	<b>55 502 139</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 842 986
årets förlust	-219 338
	<b>-3 062 324</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	330 000
ianspråkta yttre fond	-249 182
i ny räkning överföres	-3 143 142
	<b>-3 062 324</b>

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

Go eg D Gp itt

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 037 392	2 818 867
Övriga rörelseintäkter		56	1 061
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 037 448</b>	<b>2 819 928</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 841 202	-1 306 817
Övriga externa kostnader	4	-167 358	-215 415
Personalkostnader	5	-66 381	-66 381
Avskrivningar		-774 980	-774 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 849 921</b>	<b>-2 363 593</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>187 527</b>	<b>456 335</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		171	5 591
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 037	-456 146
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-406 866</b>	<b>-450 555</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-219 339</b>	<b>5 780</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-219 338</b>	<b>5 780</b>

Gro EG MS. G. J. H.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	88 534 045	89 309 025
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 534 045</b>	<b>89 309 025</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	1 000	1 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 535 045</b>	<b>89 310 025</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		61 008	58 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	87 710	80 639
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>148 718</b>	<b>138 990</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 879 383	3 239 838
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 879 383</b>	<b>3 239 838</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 028 101</b>	<b>3 378 828</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 563 146</b>	<b>92 688 853</b>

GB eg [signature]



## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

55 880 000

55 880 000

Fond för yttre underhåll

2 684 463

2 414 576

**Summa bundet eget kapital**

**58 564 463**

**58 294 576**

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 842 986

-2 578 879

Årets resultat

-219 338

5 780

**Summa fritt eget kapital**

**-3 062 324**

**-2 573 099**

**Summa eget kapital**

**55 502 139**

**55 721 477**

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

36 400 000

36 400 000

**Summa långfristiga skulder**

**36 400 000**

**36 400 000**

##### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

92 361

81 534

Skatteskulder

121 296

117 852

Övriga skulder

25 891

26 539

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

421 459

341 451

**Summa kortfristiga skulder**

**661 007**

**567 376**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**92 563 146**

**92 688 853**

GB EG 12 Jitt

## 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

	2021	2020
Årsavgifter	2 440 476	2 439 726
P-plats och garage	150 380	155 890
Kabel-TV och bredband	117 572	113 267
Elavgifter	119 873	109 984
Hysesint, övr objekt ej moms	209 091	0
	<b>3 037 392</b>	<b>2 818 867</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	46 200	47 663
Trädgårdsskötsel	27 306	51 233
Kostnader i samband med städdagar	761	0
Städkostnader	71 565	44 216
Hyra av entrémattor	8 524	9 047
Snöröjning/sandning	28 938	8 438
Hisservice/besiktning	14 610	13 620
Besiktningkostnader	6 313	21 712
Bevakningskostnader	7 575	3 555
Reparationer	148 640	85 558
Hissreparationer	179 328	148 369
Planerat underhåll	249 182	60 113
Fastighetsel	527 741	389 086
Vatten och avlopp	85 993	81 662
Avfallshantering	92 653	36 397
Försäkringskostnader	86 779	87 888
Bredband	163 711	166 595
Förbrukningsinventarier	1 126	6 847
Förbrukningsmaterial	31 089	24 243
Systematiskt brandskyddsarbete	43 584	6 131
Hyra för kontorslokal	19 584	14 445
	<b>1 841 202</b>	<b>1 306 818</b>

Gm EG 12 Pitt

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	61 278	60 018
Fast.skatt/avgift ändrad tax.	0	56 154
Porto	0	440
Föreningsgemensamma kostnader	395	1 000
Revisionsarvode	20 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	58 624	57 500
Bankkostnader	5 054	5 075
Medlems-/föreningsavgifter	5 520	5 410
Övriga förvaltningskostnader	10 087	9 818
Bygglövsavgifter	6 400	0
	<b>167 358</b>	<b>215 415</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	6 381	6 381
	<b>66 381</b>	<b>66 381</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 625 000	95 625 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 625 000</b>	<b>95 625 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 315 975	-5 540 995
Årets avskrivningar	-774 980	-774 980
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 090 955</b>	<b>-6 315 975</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 534 045</b>	<b>89 309 025</b>

#### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

GS EG JG itt

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald medlemsorganisation	5 580	5 520
Förutbetald fastighetsjour	0	3 705
Förutbetald kabel-TV	25 109	23 179
Förutbetald fastighetsförsäkring	24 719	24 189
Förutbetald försäkring Anticimex	12 075	4 495
Ekonomisk förvaltare	15 250	14 656
Förutbetald hyra lokal	4 977	4 896
	<b>87 710</b>	<b>80 640</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
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	17 500 000	17 500 000
			<b>36 400 000</b>	<b>36 400 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen räntekostnad	39 583	40 478
Beräknad revision	17 500	17 500
Upplupen kostnad el belysning	23 287	13 229
Upplupen kostnad el uppvärmning	79 836	35 375
Upplupen fastighetsskötsel	3 850	3 850
Förutbetalda avgifter och hyror	249 041	231 020
Upplupen kostnad städning	6 188	0
Upplupen kostnad avfallshantering	2 174	0
	<b>421 459</b>	<b>341 452</b>

Gm EG T.S. Jütt

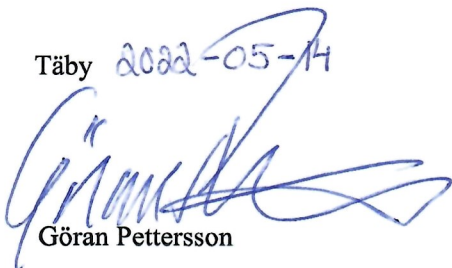
**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	39 746 321	39 746 321
	<b>39 746 321</b>	<b>39 746 321</b>

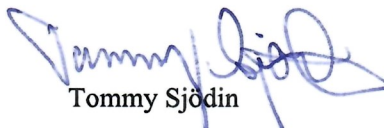
**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Den 28 februari 2022 har det rörliga lånet amorterats med 300.000:- och uppgår därefter till 17.200.000:-.

Täby 2022-05-14



Göran Pettersson



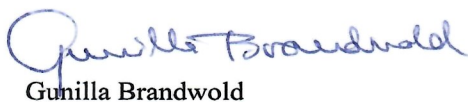
Tommy Sjödin



Elisabet Gustafsson




Monica Törnquist



Gunilla Brandwold

Min revisionsberättelse har lämnats 17/5-2022



Zinovea Vavolidu  
Godkänd revisor  
Brantz AB