

ÅRSREDOVISNING

Brf Kallhällsparken 1

769630-6344

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen	2
Förvaltningsberättelse	3-9
Resultaträkning	10
Balansräkning.....	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-19
Underskrifter.....	19

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Omsättningstillgångar är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

Driftskostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen som redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda panter och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kallhällsparken 1, 769630-6344 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

Bostadsrättsföreningen bildades 2015. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-12-03.

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

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheterna Järfälla Kallhäll 6:179, Järfälla Kallhäll 6:180 och Järfälla Kallhäll 6:181. Byggnaderna, fem flerbostadshus om 6 våningar med var sitt trapphus samt 4 radhus, som uppförs av Veidekke Bostad AB, där flerfamiljshusen färdigställdes år 2017 och 2018 och radhusen 4:e kvartalet 2019. Adress är Ulvsättragränd 1-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Protector Försäkring. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Driftavräkning med entreprenören

Driftavräkning mellan Brf Kallhällsparken 1 och Veidekke Eiendom AB har gjorts per 2020-03-31 för entreprenadetapp 2b (4 st radhus). Fram till detta datum tillföll alla intäkter Veidekke Eiendom AB samt att alla driftkostnader och räntor belastade Veidekke Eiendom AB under samma period. Dock att den delen av föreningens intäkter t.o.m. 2020-03-31 som avsåg amorteringar och fondavsättning till yttre underhållsfond, beräknade enligt ekonomisk plan, på tillsammans 14 120 kronor, har tillfallit Brf Kallhällsparken 1 i avräkningen.

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens hus uppgår till 555 750 000 kr. Investeringen finansieras via medlemsinsatser 399 762 000 kr och bottenlån med 155 988 000 kr.





Byggnad och ytor

Bostadsyta (BOA) är 9 494,5 kvm. Markarealen uppgår till 15 951 kvm. I föreningen finns även en lokalyta (LOA) om 492 kvm som upplåts som bostadsrätt för att bedriva LSS-boende.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 st
1,5 rok	29 st
2 rok	58 st
3,5 rok	28 st
4 rok	29 st
6 rok	4 st (radhus)
Totalt	149 st

Allmänna utrymmen

Lägenheterna har ett förråd beläget i lägenheten, radhusen har ett kallförråd placerat på den egna uteplatsen.

Parkering

Föreningen har tillgång till 105 st bilplatser på mark för uthyrning till medlemmarna.

Fastighetens lokal

Föreningens lokal är upplåten med bostadsrätt till Järfälla kommun och löper enligt följande;

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
LSS-boende	492	Tillsvidare

Fastighetens tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll skall årligen ske med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt stadgarna §14.

Garantibesiktning sker cirka två år efter sista inflyttning för respektive hus.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förvaltningsavtal

Fastighets- och trädgårdsskötsel	HSB Norra Stor-Stockholm
Trappstädning	Flodesal AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Nordr Sverige AB (fd Veidekke Eiendom AB)
Bevakning	Securitas Sverige AB
Hiss	Schindler Hiss AB
El	E.On Kundsupport Sverige AB
Fjärrvärme	E.On Kundsupport Sverige AB
Vatten och avlopp	Järfälla Kommun
Avfallshantering	Järfälla Kommun
Återvinning	Ragn-Sells AB
Bredband och TV	Telia Sverige AB
Individuell mätning	Techem Sverige AB



Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 203 st. Medlemsantalet vid årets slut är 208 st. Under året har 20 överlåtelse av lägenheter skett. Föregående år var det 27 st.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 476 kr.

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2020-09-28 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Charlotte Ekdahl	Ledamot	Ordförande
Michael Krus	Ledamot	Vice ordförande
Nazli Shiralipour	Ledamot	
Helena Nässén	Ledamot	
Johan Palm	Ledamot	
Bo Thulin	Ledamot	
Thomas Carlquist	Ledamot	avsade sig uppdraget direkt efter årsstämman.
Bo Nygren	Suppleant	

Vid stämman avgick ledamöterna i bildarstyrelsen;

Richard Nyberg	Ledamot	Ordförande
Bo Wolwan	Ledamot	
Fredrik Brännström	Ledamot	

Andreas Sundberg	Suppleant
------------------	-----------

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 16 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB Ordinarie revisor

Valberedning

Niklas Andersson Sammanställande
Niki Malloupas Carlquist

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under Q1 2020 skedde inflyttning i föreningens fyra radhus som ingår i etapp 2b som stod färdigställda i december 2019. Trädgårdsplantering skedde under sommaren.

Det har planterats om buskar vid uteplatser, stenplattorna vid entrén hus 5 har förlängts samt att stenar har placerats ut längst grusvägen för att skydda gräsytona.



Utifrån genomförd 2-årsbesiktning har sedumtaken åtgärdats. I samband med detta har även ett bevattningssystem för sedumtaken installerats. Anlitad entreprenör har varit Takfix Stockholm AB.

Slutbetalning av entreprenaden har gjorts till Nordr Sverige AB.

Årsstämman kunde p.g.a. den rådande pandemin inte genomföras under våren och fick skjutas fram till hösten. På årsstämman den 28 september i Folkets hus valdes föreningens första boendestyrelse. Den nya styrelsen hade sitt första konstituerande möte den 5 oktober. Därefter hade styrelsen digitala styrelsemöten och arbetsmöten varje måndag fram till den 7 december. Den nya boendestyrelsen har haft som sitt främsta fokus att styra upp organisation och ordning och reda inom den verksamhet som tagits över från Nordr. I detta ingår struktur och utredning kring andrahandsuthyrningar av lägenheter och parkeringsplatser, kvalitetsbrister från leverantörer, besiktninganmärkningar och vägens underhåll.

Säkerhetsbesiktning av lekplatsen har utförts och brister åtgärdats.

Nya tydligare siffror har monterats på flervåningshusens entréer.

Odlargruppen:

I föreningen finns en entusiastisk och verksam Odlargrupp. Under år 2020 var det 34 medlemmar. Odlargruppen disponerar 66 pallkragar i vilka det odlas flitigt. Odlingslotterna ligger i västläge med mycket sol som ger bra skördar. Det odlas bl.a. tomat, squash, gurka, mangold, morötter och potatis. Även mer exotiska växter som vinrankor och japanska pumpor. Odlingslotterna bidrar till en fin social gemenskap eftersom medlemmarna lär känna boende i olika hus. Odlingslotterna uppmärksammas även ofta av personer som promenerar i parken och får mycket beröm och uppskattning.

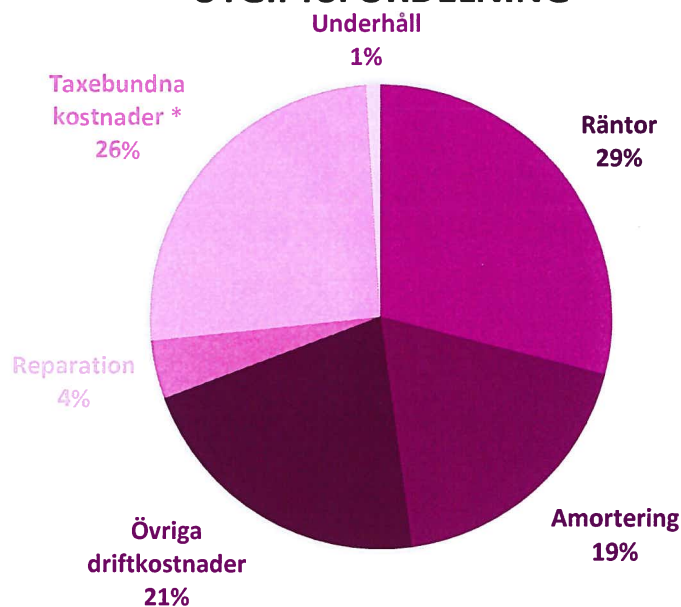
Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, och löpande kostnader, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet visar i enlighet med budget ett underskott beroende på att föreningen tillämpar komponentavskrivning. En fortsatt god ekonomi är till stor del beroende av hur marknadsräntorna utvecklas.



UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

Årsavgifter och individuell mätning för hushållsel och varmvatten

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2021 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter och hyror. Genomsnittlig årsavgift per kvm och år exkl. individuell mätning för varmvatten och hushållsel uppgår till 758 kr/kvm. I årsavgiften ingår bostadsrättens andel av föreningens driftutbetalningar som vatten, uppvärmning, fastighetsel, underhåll av fastigheten med mera.

Dessutom har föreningen upphandlat kollektivt bredband och TV-paketet bas från Telia.

Föreningen tillämpar individuell mätning för användning av varmvatten och hushållsel. Förbrukningen mäts separat för varje lägenhet och aviseras i efterskott tillsammans med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal. För närvarande är enhetspriset satt till 44 kr, exkl. moms/kubikmeter för varmvatten. Priset på hushållsel 1,28 kr exkl. moms/kWh.



Flerårsöversikt

	2020-12-31**	2019-12-31	2018-12-31***
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA	759	759	759
Sparande, kr/kvm BOA *	292	228	317
Driftkostnader, kr/kvm BOA	455	382	-
Fastighets- och hushållsel, kr/kvm BOA	44	64	-
Fjärrvärme, kr/kvm BOA	94	94	-
Vatten, kr/kvm BOA	49	35	-
Räntekostnader kr/kvm BOA	232	238	-
Avskrivning, kr/kvm BOA	666	531	-
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm BOA	52	52	-
Fastighetslån kr/kvm BOA	16 361	15 644	15 521
Genomsnittlig låneränta, %	1,40	1,28	1,20
Fond för yttre underhåll, tkr	986 130	493 065	-
Nettoomsättning	8 933 154	8 216 899	4 926 802
Balansomslutning	553 256 868	550 809 611	532 114 288
Soliditet %	71	70	70

* Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA= sparande. Sparandet behövs för att klara framtida underhållsbehov och amortering på lån.

** Entreprenören har enligt totalentreprenadavtalet betalt alla kostnader och erhållit alla intäkter under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-03-31 för etapp 2b, 4 radhus, vilket ger missvisande jämförelsevärden Kr/kvm BOA.

*** Entreprenören har enligt totalentreprenadavtalet betalt alla kostnader och erhållit alla intäkter under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-02-28 för etapp 1, flerfamiljshuset, samt 1 september - 31 december 2018 för etapp 2a som omfattar etappens flerfamiljshus, vilket ger missvisande jämförelsevärden Kr/kvm BOA



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Belopp vid årets början	387 612 000	493 065	-3 736 112
Inbetalda medlemsinsatser	12 150 000		
Avsättning till yttre underhållsfond		493 065	-493 065
Årets resultat			-3 332 960
Belopp vid årets slut	399 762 000	986 130	-7 562 137

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-4 229 177
Årets resultat	-3 332 960
Totalt	-7 562 137
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	572 000
Balanseras i ny räkning	-8 134 137
Summa	-7 562 137

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 933 154	8 216 899
Övriga rörelseintäkter	3	140 324	77 109
Summa rörelseintäkter		9 073 478	8 294 008
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 086 971	-3 522 004
Övriga externa kostnader	5	-261 300	-358 667
Personalkostnader	6	-	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-5 978 449	-5 024 317
Summa rörelsekostnader		-10 326 720	-8 904 988
Rörelseresultat		-1 253 242	-610 980
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 672	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 081 390	-2 252 433
Resultat efter finansiella poster		-3 332 960	-2 863 413
Resultat före skatt		-3 332 960	-2 863 413
Skatt		0	0
Årets resultat		-3 332 960	-2 863 413

Resultaträkningen för 2020 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten för etapp 2b (4 radhus) med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 april t.o.m. den 31 december 2020.

Resultaträkningen 2020 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende amortering samt avsättning till yttre underhållsfond med 14 120 kronor.



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	540 961 521	528 524 470
Summa byggnader och mark		540 961 521	528 524 470
Summa anläggningstillgångar		540 961 521	528 524 470
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		249 164	463 875
Övriga fordringar		548 587	539 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	267 047	561 427
Summa kortfristiga skulder		1 064 798	1 564 969
<i>Kassa och bank</i>		11 230 549	20 720 172
Summa omsättningstillgångar		12 295 347	22 285 141
SUMMA TILLGÅNGAR		553 256 868	550 809 611



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		399 762 000	387 612 000
Fond för yttre underhåll		986 130	493 065
Summa bundet eget kapital		400 748 130	388 105 065
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 229 177	-872 699
Årets resultat		-3 332 960	-2 863 413
Summa ansamlad förlust		-7 562 137	-3 736 112
Summa eget kapital		393 185 993	384 368 953
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	10,13	74 847 811	98 802 046
Summa långfristiga skulder		74 847 811	98 802 046
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11,13	80 031 654	57 429 000
Förskott från kunder		49 028	29 167
Leverantörsskulder		552 266	5 718 556
Skatteskulder		91 920	251 180
Övriga kortfristiga skulder		3 026 421	3 050 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 471 775	1 160 530
Summa kortfristiga skulder		85 223 064	67 638 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		553 256 868	550 809 611



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 332 960	-2 863 413
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	5 978 449	5 024 317
	2 645 489	2 160 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 645 489	2 160 904
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	500 172	53 411 367
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 018 203	4 892 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	-1 872 542	60 464 621
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 415 500	-62 425 405
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 415 500	-62 425 405
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	12 150 000	15 430 000
Upptagna lån	69 844 000	1 487 340
Amortering av lån	-71 195 581	-261 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 798 419	16 656 340
Årets kassaflöde	-9 489 623	14 695 556
Likvida medel vid årets början	20 720 172	6 024 616
Likvida medel vid årets slut	11 230 549	20 720 172



Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,37 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund, 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm, 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm, 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.



Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

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

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2017 för etapp1, etapp 2 har åsatts värdeår 2018/2019. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018 till och med 2035.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 62 547 980 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrätts föreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	7 482 601	7 199 905
Hyror	440 138	302 774
Triple play	409 223	-
Individuell mätning	557 416	656 156
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	43 776	58 064
Summa	8 933 154	8 216 899

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ersättning från entreprenören	14 120	-
Administrativa avgifter	32 275	41 452
Försäkringsersättning	-	35 584
Övriga intäkter	93 929	73
Summa	140 324	77 109



Not 4 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	870 098	725 372
Snöröjning	12 891	97 947
Hisskostnader	21 006	11 730
Bevakning & jour	11 238	22 785
Besiktningar, OVK	15 150	-
Reparationer	293 890	130 054
Underhåll	72 669	40 603
El	394 458	610 417
Uppvärmning	843 774	887 632
Vatten	440 683	326 938
Sophantering	502 548	391 703
Fastighetsförsäkring	121 201	96 342
KabelTV, Bredband	428 931	59 371
Fastighetsskatt	26 670	43 980
Övriga driftkostnader	31 764	77 130
Summa	4 086 971	3 522 004

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revision	18 000	19 688
Förvaltningskostnader	195 174	194 053
Föreningsaktiviteter	4 850	-
Övriga externa kostnader	43 276	144 926
Summa	261 300	358 667

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	5 978 449	5 024 317
Summa	5 978 449	5 024 317





Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	537 334 484	372 245 252
-Nyanskaffningar	18 415 500	62 425 405
-Omklassificering	-	102 663 827
Vid årets slut	555 749 984	537 334 484
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 810 014	-3 785 697
-Årets avskrivning	-5 978 449	-5 024 317
Vid årets slut	-14 788 463	-8 810 014
Redovisat värde vid årets slut	540 961 521	528 524 470
Varav mark	120 843 086	120 843 086
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	187 044 000	177 872 000
Lokaler	2 660 000	2 660 000
Summa taxeringsvärde	189 704 000	180 532 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 62 547 980 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skattskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Mätdatainsamling	12 150	12 150
IMD(Ind uppmätt förbrukning)	92 969	118 053
Förutbetalda räntor	-	342 351
Triple play	66 176	9 333
Ekonomisk förvaltning	38 581	37 254
Fastighetsförsäkring	57 171	42 286
Redovisat värdet vid årets slut	267 047	561 427



Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 320077, ränta 1,35 % ffd 2025-01-30	23 211 654	-
Stadshypotek 320083, ränta 1,04 % ffd 2022-01-30	23 211 157	-
Stadshypotek 421699, ränta 1,45 % ffd 2023-03-30	28 425 000	28 541 000
Byggnadskreditiv DnBNOR (Limit)	-	70 609 046
	74 847 811	99 150 046
varav kortfristig del	-	-348 000
Redovisat värdet vid årets slut	74 847 811	98 802 046

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Stadshypotek 286483 rta 1,6% rörligt 3 mån	28 424 000	28 540 000
Stadshypotek 421699 rta 1,5% rörligt 3 mån	28 396 000	28 541 000
Stadshypotek 320076 rta 1,5% rörligt 3 mån	23 211 654	-
	80 031 654	57 081 000
Varav kortfristig del av långfristig skuld	-	348 000
Redovisat värde vid årets slut	80 031 654	57 429 000

Av föreningens lån förfaller 80 031 654 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp dem. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	332 558	212 033
Förutaviserade avgifter & hyror	706 930	667 018
Fastighets- och trädgårdsskötsel	127 393	49 219
Snöröjning	-	18 209
Underhåll hårdgjorda ytor	39 290	
Fjärrvärme	126 123	135 784
El	54 898	56 267
Vatten	37 364	-
Avfallshantering	15 844	-
Städning	9 375	-
Revision	22 000	22 000
Redovisat värdet vid årets slut	1 471 775	1 160 530



Not 13 Ställda säkerheter för skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	155 988 000	155 988 000
	155 988 000	155 988 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Underskrifter

Järfälla 2021 - 0330

Charlotte Ekdahl
Styrelseordförande

Michael Krus

Nazli Shiralipour

Helena Nässén

Johan Palm

Bo Thulin

Min revisionsberättelse har
lämnats 2021 - 04-01

Niclas Wärenfeldt
Revisor Borevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kallhällsparken 1, org.nr. 769630-6344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kallhällsparken 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kallhällsparken 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Föregående års föreningsstämman har inte hållits inom stadgeenlig tid, sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Uppsala den 1/4- 2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor