

Årsredovisning 2020

för

Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby

769622-1832

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Täby kommun

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Katten 2 i Täby kommun 2013-02-13 i Täby kommun.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i 1-6 våningar med totalt 69 bostadsrättslägenheter, total boarea 6124 m². Föreningen disponerar över 72 parkeringsplatser, samtliga i garage. Av dessa p-platser är 12 p-platser försedda med laddplatser för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns utrymmen såsom lägenhetsförråd, barnvagnsrum, rullstolsförråd, städredskapsrum samt två utrymmen för källsortering.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Täby Katten 1 (Brf Magnolian). Gemensamhetsanläggning omfattar ansvar över innegården och garage, garagestädning, belysning och el. Föreningen har särskilda GA-möten för underhåll och förbättringar. Beslut tas dock av respektive föreningsstyrelse.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut för tappvatten-, spillvatten-, värme-, värmeåtervinningsledningar, linspänd belysning samt infästning av stuprör upplåtet i fastigheten Katten 2 (Brf Esplanaden i Täby). Föreningens fastighet belastas av servitut för tappvattenledningar, fettavskiljare, ventilation, nödutrymning, el-och telefonledningar, värmeledningar, köldbärarledningar samt spillvattenledningar.

Fastighetens underhållsbehov

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr / m² boarea för föreningens hus. För att långsiktigt planera föreningens underhållsbehov upprättades 2018 en underhållsplan som sträcker sig till 2038. Därtill följer styrelsen regelbundet under året utfallet av resultaträkning och likviditet och reviderar såväl underhållsplan som budget vid behov.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten är 582 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2022.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@home AB per den 1 januari 2020. Avtalet gäller till den 31 december 2022.

Övriga avtalspartners

Bostadsrätterna	Minol Mätteknik AB
Berendsen	PwC
DB Tak AB	Ren Standard AB
Ellevio AB	JM Home
Finlarm AB	Rofas
Folkfilter AB	Telia/Trippl play
Fortum	Täby Kommun
Kiwa Sverige AB	
Kone AB	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 juli 2017.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Resultat enligt resultaträkningen tkr	456	575	472	135
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	1 766	1 766	1 766	1780
Resultat exkl avskrivningar tkr	2 222	2 341	2 238	1915
Årets amorteringar tkr	2 216	500	500	1952
Årets likvidöverskott	6	1841	1738	-37

Nyckeltal	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	4 483	4 496	4 489
Resultat efter finansiella poster, tkr	456	575	472
Soliditet, %	81,61	81,03	80,79
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	48 042	48 331	48 619
Lån per kvm boarea, kr	8 823	9 184	9 259
Fastighetens belåningsgrad, %	18	19	19
Genomsnittlig skuldränta %	0,55	0,54	0,49

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 856 000	150 009 000	918 500	-676 988	574 866	242 681 378
Reservering yttre fond			153 100	-153 100		0
Disposition av föregående års resultat:				574 866	-574 866	0
Årets resultat					456 246	456 246
Belopp vid årets utgång	91 856 000	150 009 000	1 071 600	-255 222	456 246	243 137 624

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

balanserat resultat	-255 222
årets resultat	456 246
	201 024

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	153 100
Balanseras i ny räkning	47 924
	201 024

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	4 483 057	4 496 499
Övriga rörelseintäkter	3	112 500	1 460
Summa rörelseintäkter m.m.		4 595 557	4 497 959
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 419 893	-1 498 120
Övriga externa kostnader	5	-515 402	-239 009
Personalkostnader	6	-134 883	-116 355
Avskrivningar		-1 766 208	-1 766 200
Summa rörelsekostnader		-3 836 386	-3 619 684
Rörelseresultat		759 171	878 275
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 468	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 393	-303 409
Resultat efter finansiella poster		456 246	574 866
Resultat före skatt		456 246	574 866
Årets resultat		456 246	574 866

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	294 210 240	295 976 448
Summa materiella anläggningstillgångar		294 210 240	295 976 448
Summa anläggningstillgångar		294 210 240	295 976 448
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 530	4 020
Övriga fordringar		1 918 265	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	89 322	50 627
Summa kortfristiga fordringar		2 022 117	54 647
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 678 430	3 454 385
Summa kassa och bank		1 678 430	3 454 385
Summa omsättningstillgångar		3 700 547	3 509 032
SUMMA TILLGÅNGAR		297 910 787	299 485 480

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		241 865 000	241 865 000
Fond för yttre underhåll		1 071 600	918 500
Summa bundet eget kapital		242 936 600	242 783 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-255 222	-676 988
Årets resultat		456 246	574 866
Summa fritt eget kapital		201 024	-102 122
Summa eget kapital		243 137 624	242 681 378
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	42 361 875	55 745 625
Summa långfristiga skulder		42 361 875	55 745 625
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	11 668 250	500 000
Leverantörsskulder		59 548	82 796
Skatteskulder		96 360	86 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	587 130	389 551
Summa kortfristiga skulder		12 411 288	1 058 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		297 910 787	299 485 480

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år
förutom föreningens fastighetslån. Se även not 9 om Skulder till kreditinstitut.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för
förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan
tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär
avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Dörröpnare	20 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.
Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre
underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 568 553	3 565 141
Hysesintäkter Garage och p-platser	833 780	856 800
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	80 022	74 518
Andra intäkter	702	40
	4 483 057	4 496 499

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Bidrag från Naturvårdsverket	112 500	0
	112 500	0

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsel	193 457	193 901
Uppvärmning	301 966	301 838
Vatten	121 782	118 076
Sophämtning	33 710	51 527
Fastighetsskötsel och städ	144 804	247 548
Snöröjning	0	16 750
Bredband	195 650	158 638
Försäkring	49 341	44 603
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	48 180	48 180
Övriga driftskostnader	0	129 059
Reparation Byggnad	271 102	24 095
Reparation Hiss	12 758	103 905
Övriga underhållskostnader	47 143	60 000
	1 419 893	1 498 120

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode ekonomisk förvaltning	10 750	75 426
Arvode teknisk förvaltning	226 202	121 576
Konsultarvode	0	11 132
Revisionsarvode	35 500	30 875
Serviceavtal	102 566	0
Övriga externa kostnader	140 384	0
	515 402	239 009

Styrelsearvode för 2020 och 2019 redovisas under Personalkostnader (Not 6)

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Styrelsearvoden	105 818	91 836
Arbetsgivaravgifter	29 065	24 519
	134 883	116 355

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 650 000	306 650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 650 000	306 650 000
Ingående avskrivningar	-10 673 552	-8 907 352
Årets avskrivningar	-1 766 208	-1 766 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 439 760	-10 673 552
Utgående redovisat värde	294 210 240	295 976 448
Taxeringsvärden byggnader	118 818 000	118 818 000
Taxeringsvärden mark	55 000 000	55 000 000
	173 818 000	173 818 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	169 000 000	169 000 000
Lokaler	4 818 000	4 818 000
	173 818 000	173 818 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	8 189	0
Försäkringspremier	17 003	15 375
Övriga förutbetalda kostnader	64 130	35 252
	89 322	50 627

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Ränta %	Villkorsändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken*	0,40	2021-12-03	10 868 250	11 018 250
Nordea	0,64	2022-01-20	11 172 750	13 188 250
Nordea	0,54	2022-02-16	16 056 875	16 056 875
Nordea	0,54	2022-02-16	15 932 250	15 982 250
			54 030 125	56 245 625
Kortfristig del av långfristig skuld			11 668 250	500 000

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån med villkorsändring 2021-12-03 om sammanlagt 10 868 250 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lån är långsiktiga.*

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
El	21 742	19 187
Värme	39 342	39 544
Styrelsearvoden inkl. arbetsgivaravgifter	125 112	119 574
Räntekostnader	27 105	31 207
Förutbetalda hyresintäkter	343 664	4 315
Övriga upplupna kostnader / reserver	30 164	175 724
	587 129	389 551

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	64 000 000	64 000 000
	64 000 000	64 000 000

Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Täby

Täby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Juri Nerep
Ordförande

Tomas Randér

Charlotte Kjellman Göterfelt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOMAS RANDÉR

Styrelseledamot

Serienummer: 19690605xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2021-04-09 10:05:09Z



Helena Charlotte Göterfelt

Styrelseledamot

Serienummer: 19631023xxxx

IP: 81.231.xxx.xxx

2021-04-09 10:06:15Z



Juri Nerep

Styrelseledamot

Serienummer: 19480311xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2021-04-09 10:09:22Z



ELLA BLADH

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19570728xxxx

IP: 84.17.xxx.xxx

2021-04-09 11:13:50Z



Penneo dokumentnyckel: 031H7-5CVM5-GT2TN-QPZSN-GZ3OZ-KY2EW

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>