

# Årsredovisning 2021

BRF FAMILJHOTELLET NÄSBYPARK

716417-6450

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FAMILJHOTELLET NÄSBYPARK

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

CAK

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

CC BY-NC-SA  
CP 15 CC \*

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1981-12-14. Föreningens stadgar har registrerats 2020-11-17.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Täby.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jagaren 6 som bebyggdes 1960-61. Bostadsrättsföreningen bildades 1982. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 200 lägenheter, varav 2 hyresrätter, samt 16 kommersiellt uthyrda lokaler.

Parkeringen utanför Eskadervägen 8 16 med 135 parkeringsplatser tillhör föreningen. Dagtid hyrs 85 platser av Stadsdelscentrum Täby AB, ägare av Näsbypark Centrum. Nattetid hyrs 25 platser av en grannförening. Utöver den egna boendeparkeringen utomhus disponerar föreningen 85 garageplatser inklusive 5 dubbelplatser.

Föreningens boende tilldelas ett separat nattparkeringskort till boendeparkeringen, ett tillstånd per lägenhet. Detta tillstånd kan användas för övernattande gäster.

Kabel-TV och bredband ingår i avgiften.

0

CT AB CMT  
EPA IK K

Lägenhetsfördelning:

45 st	1 rum och kök
40 st	2 rum och kök
64 st	3 rum och kök
27 st	4 rum och kök
17 st	5 rum och kök
5 st	6 rum och kök
2 st	7 rum och kök

Total bostadsyta: 15 064 kvm varav 193 kvm är hyresrätter.

Total area kommersiella lokaler: 1 343 kvm. Inom föreningen finns dessutom:

- \* Skyroom på 15:e våningen med solaltan och hänförande utsikt.
- \* Festvåning med serveringskök, fullt utrustad för 24 sittande gäster, f n under omlokalisering.
- \* Gästvåning bekväm tvårumslägenhet med 4 sovplatser för boendes besökande.
- \* Snickarverkstad utrustad för den händige hobbyisten.
- \* 5 st välutrustade tvättstugor med tillhörande torkrum och mangelrum.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t o m
Moussa Ibrahim	35	2024-12-31
Näsby Parks Bokhandel AB	115	2022-04-30
BK Konfektion AB	98,5	2024-07-15
Roslagskliniken AB	164+41	2024-12-31
Kitty Jansson Bergblom	37	2023-02-28
Kitty Jansson Bergblom	53,5	2023-11-30
Nabeela Kem AB	67	2024-03-31
Näsby Parks Blomsterhandel AB	67	2022-12-31
Norrortens Hem AB	138	2024-06-30
Sv Röda Korset Täbykretsen	189	2023-08-31
Sv Röda Korset Täbykretsen	46	2023-07-14
Sv Röda Korset Täbykretsen	36	2022-09-30
Net4mobility HB	-	2023-06-30
Gästlägenhet E16	34	-
Vakant	7,3	-
För närvarande föreningskontor	47	byggs om 2022 till två bostads-lägenheter om varder 24 kvm
Vakant	140	byggs om 2022 till ny samlingslokal som utökas med ett kapprum i gatuplan

d

*[Handwritten signatures]*

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår bland annat ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för sina medlemmar. Detta innebär att medlem själv tecknar enbart egen hemförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Anna Thofelt	Ordförande
Irene Kolare	Vice ordförande
Arne Petersen	
Claes Tornberg	
Lennart Svedberg	
Anna Sandholm	
Martin Bäckman	Avgått 2021-06
Rolf Åbjörnsson	Suppleant
Dharmesh Shah	Suppleant
Constance Nordmark	Suppleant

Valberedning

Albert Öjemark (sammankallande), Eva Frisetdt-Wikland och Marina Nyman.

Firmateckning

Styrelsens ledamöter två i förening. kontrolleras mot reg bevis.

Revisorer

Carina Toresson	Toresson Revision AB
Monika Swedstrand	Toresson Revision AB
Hans Kistenmacher	Internrevisor
Jan Ludvigsson	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

d

CT AP Ant.  
Li AS UK \*

Utförda historiska underhåll

2008-2010	Stambyte
2009	Renovering av samtliga balkonger
2011-2012	Byte av hissar
2015-2016	Takbyte Eskadervägen 10-16 inkluderande totalrenovering av 8 st takterasser
2018-2021	Renovering fastigheten Eskadervägen 8 omfattande fönsterbyte, tilläggsisolering av fasaden, utbyte av fasadens plåtbeklädnad plus ombyggnad av fastighetens övre tak, inkluderande ny avvattning via exteriöra stuprör.
2020-2021	Renovering fastigheten Eskadervägen 10-16 omfattande fönsterbyte och fasadrenovering

Övrig verksamhetsinformation

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel	FSS Fastighetsservice AB

Under hösten har fastigheterna karterats med avseende på konstruktionsförändringar gjorda sedan husen byggdes 1960. Resultatet kan användas vid behandling av nya ansökningar om renovering/ombyggnad.

Förberedande av laddningsmöjligheter på boendeparkeringen, installation av laddplatser sker våren 2022. OVK besiktning utförd i fastigheten Eskadervägen 8 2021, slutförs i fastigheten Eskadervägen 10-16 2022.

Radonmätning sker i hela fastigheten våren 2022.

Energideklaration kommer att upprättas hösten 2022.

En 30-årig underhållsplan utarbetades 2016. Underhållsplanen inkluderar likviditetsanalys, långtidsbudget och årlig professionell uppföljning. För det i underhållsplanen uppskattade renoveringsbehovet behöver föreningen göra en årlig avsättning om 1 500 000 kr.

Föreningen redovisar enligt K3-regelverket med komponentindelning av fastigheterna.

Styrelsen arbetar aktivt med förvaltning och utveckling av de värden som finns i bostadsrättsföreningen. Ambitionen är att ta ansvar för det långsiktiga perspektivet.

U

Styrelsen  
CTAS IK HK

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Kostnaden för hela årets löpande underhåll uppgick till 497 916 kronor.

Planenligt underhåll under året uppgick till 1 523 737 kronor avseende ventilationsarbeten inkluderande nya trapphusaggregat Eskadervägen 10-16, helrenovering av Skyroom, slipning av stenytor, arbete skyddsrum, installation av datoriserad drift- och underhållscentral, nytt skärmtak Eskadervägen 8 mm. Kostnaden föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Arbetena gällande projekt Eskadervägen 8, genomgripande fasadrenovering och fönsterbyte, startade under första halvåret 2018 och är nu färdigställda. Totalt 20 108 001 kronor har aktiverats för att skrivas av på 50 år fr o m 2021-06-01. Bestridna kostnader 1 228 960 kronor ligger kvar under pågående om- och tillbyggnader.

Projektet fönsterbyte och fasadrenovering gällande Eskadervägen 10-16 har slutförts vid årsskiftet Totalt 25 932 904 kronor har aktiverats för att skrivas av på 50 år fr o m 2022-01-01.

Projekt ombyggnad av kontor och festvåning till 4 nya bostadsrättslägenheter påbörjades under 2021, totalt 1 960 271 kronor redovisas under anläggnings- tillgångar som pågående arbete.

### Övriga uppgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% fr o m 2021-07-01 och höjs enligt plan med ytterligare 2% per 2022-07-01.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

En Boendeinformation finns att få i pappersform. Finns också på föreningens hemsida:  
[www.brffamiljehotellet.se](http://www.brffamiljehotellet.se)

Styrelseinformation sätts upp i portarna varje månad och skickas även ut via e-post.

En ekonomisk halvårsrapport delas stadgeenligt ut i medlemmarnas brevlådor under augusti.

Föreningens flagg-grupp ser till att flaggorna hissas alla flaggdagar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 260 st och vid räkenskapsårets slut 261 st.

Tillkommande medlemmar 30 och avgående medlemmar under året var 29. Det har under året skett 20 överlåtelse samt 1 upplåtelse 2021-03-24 med tillträde 2021-04-29.

d

CTA  
L. AS UKK



## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	11 678 426	11 230 964	11 265 688	11 006 719	10 834 835
Resultat efter fin. poster	-130 868	550 024	2 010 775	1 755 910	1 276 993
Soliditet, %	47	48	48	47	46
Yttre fond	6 331 933	6 637 812	5 594 260	3 654 946	2 500 000
Taxeringsvärde	286 534	286 534	286 534	225 244	225 244
	000	000	000	000	000
Bostadsyta, kvm	15 065	15 064	15 064	15 064	15 064
Årsavgift per kvm	541	531	520	509	500
bostadsrättsyta, kr					
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 508	5 176	5 176	5 176	5 176
Genomsnittlig skuldränta, %	0,75	0,90	1,07	0,99	1,05
Belåningsgrad, %	52,56	68,43	67,29	66,17	65,08
Lån per kvm totalyta, kr	5 057	4 753	4 753	4 753	4 753
Uppvärmning per kvm					
totalyta, kr	106	89	98	107	94
Vatten per kvm totalyta, kr	19	20	19	19	18
Fastighetsel, tkr	470	302	407	406	346

### Styrelsens kommentarer till flerårsöversikten:

- Nettoomsättningen ökade något trots hyresstöd till kommersiella hyresgäster.
- Resultat efter fin. poster speglar kostnaden som föreningen drabbades av i samband med vattenskadan januari 2021 samt prisökningen på framförallt el.
- Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital. God soliditet anses vara 40%.
- Yttre fond, saldot efter avsättningar som skett i enlighet med underhållsplan alltsedan 2016 minus sedan dess utfört planerat underhåll.
- Taxeringsvärdet ändras vart tredje år, fr o m 2022 höjt med 18 %.
- Bostadsytan kommer att öka med 182 kvm i och med skapandet av nya lägenheter 2022.
- En årsavgift i spannet 325 - 650kr/kvm anses vara låg till måttlig.
- Lån per kvm bostadsyta i spannet 3000 - 6000kr/kvm anses vara låg till måttlig.
- Snitträntan speglar en extremt gynnsam situation på räntemarknaden under de senaste åren. Alla föreningens lån ligger med bunden ränta. Framtida räntehöjningar skulle naturligtvis påverka resultatet, en risk att beakta.
- Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark. Fastighetslånen utökades under året med ett lån om 5 milj. kr medan det bokförda

fastighetsvärdet i och med slutförda fasad-fönsterprojekt ökade med närmare 45 milj.

- Lån per kvm totalyta är relevant att visa för en förening med en ansevärd del kommersiella ytor.
- Fjärrvärmepriset höjs årligen och påverkas även av priset på energi.
- Kostnaden för vatten ligger relativt konstant, kan dock förväntas bli dyrare i framtiden.
- Kostnadsökningen för fastighetsel speglar de skenande elpriserna mot slutet av året.

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	244 583	-	1 096	245 679
Upplåtelseavgifter	77 699 765	-	2 998 904	80 698 669
Fond, yttre underhåll	6 637 812	-	-305 879	6 331 933
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-358 500	-	-	-358 500
Uppskrivningsfond	1 301 592	-	-122 027	1 179 565
Balanserat resultat	-10 643 427	550 024	305 879	-9 787 524
Årets resultat	550 024	-550 024	-130 868	-130 868
<b>Eget kapital</b>	<b>75 431 849</b>	<b>-</b>	<b>2 747 105</b>	<b>78 178 953</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 787 524
Årets resultat	-130 868
<b>Totalt</b>	<b><u>-9 918 393</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 523 737
Balanseras i ny räkning	-9 894 656
	<b><u>-9 918 393</u></b>

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

0

CF M Ant.  
EAS UK\*

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		11 678 426	11 369 231
Rörelseintäkter		60 870	297 181
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 739 296</b>	<b>11 666 412</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-7 976 853	-7 288 829
Övriga externa kostnader	7	-828 198	-888 363
Personalkostnader	8	-482 515	-482 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 005 482	-1 804 394
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 293 048</b>	<b>-10 463 970</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>446 247</b>	<b>1 202 442</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 573	49 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-603 689	-701 729
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-577 116</b>	<b>-652 418</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-130 868</b>	<b>550 024</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-130 868</b>	<b>550 024</b>

d

CT AS OMS.  
E AS UTK

# Balansräkning

Not                      2021-12-31                      2020-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad och mark	10	157 862 737	113 949 340
Pågående projekt	11	3 189 231	24 414 829
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>161 051 967</b>	<b>138 364 169</b>

**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**                      **161 051 967**                      **138 364 169**

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Kund- och avgiftsfordringar		172 519	229 519
Övriga fordringar	12	10 400	31 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	515 398	588 790
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>698 317</b>	<b>850 243</b>

#### *Kassa och bank*

Kassa och bank		5 653 301	18 097 018
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 653 301</b>	<b>18 097 018</b>

**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**                      **6 351 618**                      **18 947 261**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **167 403 585**                      **157 311 431**

U

CS A. Ant.  
EAS UKK

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 585 848	77 585 848
Fond för yttre underhåll		6 331 933	6 637 812
Uppskrivningsfond	14	1 179 565	1 301 592
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>88 097 346</b>	<b>85 525 252</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 787 524	-10 643 427
Årets resultat		-130 868	550 024
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 918 393</b>	<b>-10 093 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>78 178 953</b>	<b>75 431 849</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15-16	66 000 000	50 974 607
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>66 000 000</b>	<b>50 974 607</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	16 974 607	27 000 000
Leverantörsskulder		4 349 854	1 594 432
Skatteskulder		23 466	43 795
Övriga kortfristiga skulder	17	201 883	188 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 674 822	2 077 920
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 224 632</b>	<b>30 904 975</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>167 403 585</b>	<b>157 311 431</b>

d

CA AB. ANT.  
BAS UK

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>18 097 018</b>	<b>18 008 236</b>
Resultat efter finansiella poster	-130 868	550 024
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 005 482	1 804 394
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 874 614</b>	<b>2 354 418</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	151 926	-208 195
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 345 050	659 724
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>4 371 589</b>	<b>2 805 947</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-24 815 307	-2 717 165
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-24 815 307</b>	<b>-2 717 165</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	3 000 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	5 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>8 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-12 443 718</b>	<b>88 782</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 653 301</b>	<b>18 097 018</b>

d

CT AB AB  
G. AS IK & K

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Familjehotellet Näsbypark har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,94-7,82 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

✓

CF AP Omj.  
EAS IK \*

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avgift andrahandsupplåtelse	21 320	68 372
Erhållna bidrag	54 820	59 742
Försäkringsersättning	0	234 015
Gemensamhetslokal samt övernattningslägenhet	63 500	22 500
Hysesintäkter övriga	184 276	186 316
Hysesintäkter, bostäder	172 787	236 148
Hysesintäkter, lokaler	1 893 148	1 877 168
Hysesintäkter, p-platser	1 132 252	1 135 181
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	-105 875	-119 488
Årsavgifter, bostäder	8 075 143	7 892 926
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	35 670	42 895
Övriga intäkter	212 255	30 637
<b>Summa</b>	<b>11 739 296</b>	<b>11 666 412</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	358 073	325 608
Fastighetsskötsel	257 084	272 400
Städning	354 742	326 395
Yttre skötsel	233 237	256 211
<b>Summa</b>	<b>1 203 136</b>	<b>1 180 613</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löpande reparationer	497 916	419 615
Planenligt underhåll	1 523 738	1 805 879
<b>Summa</b>	<b>2 021 653</b>	<b>2 225 494</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	469 576	301 876
Sophämtning	398 857	348 703
Uppvärmning	1 731 324	1 460 989
Vatten	310 043	327 839
<b>Summa</b>	<b>2 909 800</b>	<b>2 439 407</b>

U

CS AB GHT.  
U. AS UKK



<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	372 325	363 569
Fastighetsskatt	417 140	411 140
Kabel-TV	424 861	385 336
Självrisk / reparation försäkringsskador	627 938	283 270
<b>Summa</b>	<b>1 842 265</b>	<b>1 443 315</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	223 736	218 966
Förbrukningsmaterial	38 014	71 700
Juridiska kostnader	3 750	0
Konsultkostnader	109 595	1 250
Revisionsarvoden	23 386	23 386
Övriga förvaltningskostnader	429 716	573 060
<b>Summa</b>	<b>828 198</b>	<b>888 363</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löner övriga	9 490	11 700
Sociala avgifter	73 024	70 685
Styrelsearvoden	400 001	400 000
<b>Summa</b>	<b>482 515</b>	<b>482 385</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	603 387	702 280
Övriga räntekostnader	303	-551
<b>Summa</b>	<b>603 689</b>	<b>701 729</b>

0

*Handwritten signature and initials*

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	136 875 361	136 875 361
Årets anskaffning fasad- fönsterproj Eskadadervägen 8	20 108 002	0
Årets anskaffning fasad- fönsterproj Eskadervägen 10-16	25 932 904	0
Utrangering fasad och fönster	-2 484 541	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>180 431 726</u>	<u>136 875 361</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-27 685 065	-25 880 671
Årets avskrivning	-2 005 482	-1 804 394
Utrangering fasad och fönster	2 484 541	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-27 206 006</u>	<u>-27 685 065</u>
	-	-
<b>Ingående ackumulerad uppskrivning</b>	4 759 044	4 881 071
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-122 027	-122 027
<b>Utgående ackumulerad uppskrivning</b>	<u>4 637 017</u>	<u>4 759 044</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>157 862 737</u>	<u>113 949 340</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	38 567 000	38 567 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	152 400 000	152 400 000
Taxeringsvärde mark	134 134 000	134 134 000
<b>Summa</b>	<b>286 534 000</b>	<b>286 534 000</b>

d

et av om.  
E. AS UK #

<b>Not 11, Pågående om- och tillbyggnad</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Fasad- och fönsterprojekt Eskadervägen 8</b>		
Ingående nedlagda kostnader	20 621 444	21 102 216
Årets nedlagda kostnader	386 557	-480 772
Ersättning skada	-900 000	0
Bestridna kostnader	1 228 960	0
Aktivering för att skrivas av på 50 år	-20 108 001	0
	<u>1 228 960</u>	<u>20 621 444</u>
<b>Fasad- och fönsterprojekt Eskadervägen 10-16</b>		
Ingående nedlagda kostnader	3 650 298	552 949
Årets nedlagda kostnader	22 282 606	3 097 349
Aktivering för att skrivas av på 50 år	-25 932 904	
	<u>0</u>	<u>3 650 298</u>
<b>Ombyggnad 4 nya bostadsrätter, flytt av kontor samt festvåning</b>		
Ingående nedlagda kostnader	143 087	42 500
Årets nedlagda kostnader	1 817 184	100 587
	<u>1 960 271</u>	<u>143 087</u>
	<u><u>3 189 231</u></u>	<u><u>24 414 829</u></u>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	10 400	31 934
<b>Summa</b>	<b>10 400</b>	<b>31 934</b>
<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremier	331 871	372 325
Förvaltning	56 505	55 934
Kabel-TV / Bredband	-2 443	93 964
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 465	66 567
<b>Summa</b>	<b>515 398</b>	<b>588 790</b>

0

CE AP AM.  
CE AS UK H

Not 14, Uppskrivningsfond	2021-12-31	2020-12-31
Ingående uppskrivningsfond	1 301 592	1 423 619
Ianspråktagande för avskrivning	-122 027	-122 027
	<u>1 179 565</u>	<u>1 301 592</u>
	<u>1 179 565</u>	<u>1 301 592</u>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	2031-01-10	1,39 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2025-09-30	0,63 %	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek AB	2023-09-30	0,46 %	17 000 000	17 000 000
SBAB	2022-10-11	0,50 %	6 974 607	6 974 607
SBAB	2022-10-11	0,50 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2024-09-01	0,58 %	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	0,80 %	5 000 000	0
<b>Summa</b>			<b>82 974 607</b>	<b>77 974 607</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>16 974 607</i>	<i>27 000 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	83 000 000	78 000 000
<b>Summa</b>	<b>83 000 000</b>	<b>78 000 000</b>

Not 17, Övriga kortfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	37 599	36 710
Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem	5 649	19 091
Källskatter	63 118	63 507
Redovisningskonto moms	95 517	69 520
<b>Summa</b>	<b>201 883</b>	<b>188 828</b>

d

CS  
AS  
UK  
ant.

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
El	77 987	34 096
Förutbetalda avgifter/hyror	1 098 186	1 077 232
Förvaltning	0	44 094
Reparation och underhåll	91 898	582 803
Uppvärmning	318 338	227 154
Utgiftsräntor	52 114	42 133
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 299	40 408
<b>Summa</b>	<b>1 674 822</b>	<b>2 077 920</b>

Näsbypark, 2022-04-08

Ort och datum



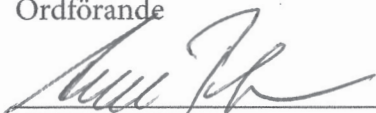
Anna Thofelt

Ordförande



Irene Kolare

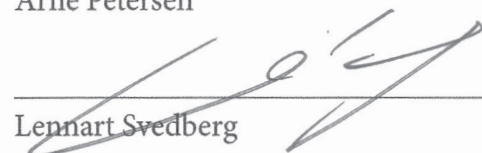
Vice ordförande



Arne Petersen



Claes Tornberg



Lennart Svedberg



Anna Sandholm

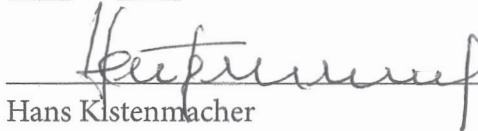
Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 21



Toresson Revision AB

Carina Toresson

Revisor



Hans Kistenmacher

Internrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Familjehotellet Näsbypark, org.nr 716417-6450.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Familjehotellet Näsbypark för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Familjehotellet Näsbypark för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 04/10/2022

04/21

  
Carina Toresson  
Toresson Revision AB

  
Hans Kistenmacher