

Styrelsen för Brf Familjehotellet Näsbypark får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 829,3 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar antogs vid extra föreningsstämma 2020-10-22 och har registrerats hos Bolagsverket 2020-11-17.

Föreningens fastighet, Jagaren 6 bebyggdes 1960-61. Bostadsrättsföreningen bildades 1982. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 200 lägenheter, varav 3 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 Näsbyarks 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.

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.
- * Gästvåning bekväm tvårumslägenhet med 4 sovplatser för boendes besökande, släkt och vänner.
- * Snickarverkstad utrustad för den händige hobbyisten.
- * 5 st välutrustade tvättstugor med tillhörande torkrum och mangelrum.

ant. ✖

U

En Boendeinformation finns att få i pappersform. Finns också på föreningens hemsida:
www.brffamiljehotellet.se

Övrig information:

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.

Under pandemiåret har sedvanliga gemensamma aktiviteter som Luciaglögg och Familjemiddagar ställts in.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Moussa Ibrahim	35,0	2021-12-31
Näsby Parks Bokhandel AB	115,0	2022-04-30
BK Konfektion AB	98,5	2021-07-15
Roslagskliniken AB	164,0+41,0	2021-12-31
Kitty Jansson Bergblom	37,0	2023-02-28
Kitty Jansson Bergblom	53,5	2023-11-30
Nabeela Kem AB	67,0	2021-03-31
Näsbyarks Blomsterhandel AB	67,0	2022-12-31
Norrortens Hem AB	138,0	2021-06-30
Sv Röda Korset Täbykretsen	189,0	2023-08-31
Vakant	47,0	
Sv Röda Korset Täbykretsen	46,0	2023-07-14
För närvarande föreningskontor	47,0	
Vakant	7,3	
Net4mobility HB		2023-06-30
Ulrika Petersson	155,0	2020-12-31
Sv Röda Korset Täbykretsen	<u>36,0</u>	2022-09-30
	1 343,3	

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 354 754 (2 354 754) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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.

d

ant. H

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-14 bestått av:

Ordinarie	Anna Thofelt	ordförande
	Carl-Adam Wachtmeister	vice ordförande
	Lennart Svedberg	
	Anna Sandholm	
	Arne Petersen	
	Johan Zeidler	avgått januari 2021
Suppleanter	Irene Kolare	
	Johan Kristoffersson	avgått oktober 2020

Fram till föreningsstämman var Jan Bogren ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Carina Toresson	Toresson Revision AB
Suppleant	Ralf Toresson	Toresson Revision AB
Internrevisorer	Hans Kistenmacher	
Suppleant	Jan Ludvigsson	
Valberedning	Albert Öjemark	Sammanställande
	Eva Fristedt-Wikland	
	Marina Nyman	

Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen av fastigheten där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB en del av Riksbyggen. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har ombesörjts av FSS Fastighetsservice AB.

Energideklaration upprättades 2008. Styrelsen har hos Boverket ansökt om att nästa energideklaration senareläggs för att kunna utföras efter kommande OVK-besiktning.

OVK besiktning har skett 2012 och ska ske efter fönsterbytet och senast 2021 av fastigheten Eskadervägen 8. OVK besiktning av fastigheten Eskadervägen 10-16 ska ske efter fönsterbytet som startar 2021.

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.

Bland större reparationer och förbättrande åtgärder under senare år kan särskilt nämnas stambytet 2008-2010, renovering av samtliga balkonger 2009, byte av hissar 2011-2012 samt takbyte 2015-2016 på hela fastigheten Eskadervägen 10-16 inkluderande totalrenovering av 8 stycken takterasser. 2018-2019 renovering av fastigheten Eskadervägen 8 omfattande fönsterbyte, tilläggsisolering av fasaden, utbyte av fasadens plåtbeklädnad plus ombyggnad av fastighetens övre tak, inkluderande ny avvattning via exteriöra stuprör.

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

d

Handwritten signatures and initials:
M. A.
K.
AS
★

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnaden för hela årets löpande underhåll uppgick till 419 615 kronor.

Planenligt underhåll under året uppgick till 1 805 879 kronor avseende ventilationsarbeten, infästning av nya brevlådor, renovering och målning tvättstugor, uppdatering till LED-belysningsamt målning parkering. Kostnaden förseslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Arbetena gällande projekt Eskadervägen 8, genomgripande fasadrenovering och fönsterbyte, startade under första halvåret 2018. Årets nedlagda kostnader på 76 394, justering -613 802 samt bedömd kostnad efter slutförhandling 356 636 kronor + f g år 21 102 216 kronor redovisas under anläggnings- tillgångar som pågående arbete.

Projektet fönsterbyte och fasadrenovering gällande Eskadervägen 10-16 fortskrider. Årets nedlagda kostnader på 3 097 349 + fg år 552 949 kronor redovisas under anläggnings- tillgångar som pågående arbete.

Projekt ombyggnad av kontor och festvåning till 4 nya bostadsrättslägenheter har påbörjats, årets nedlagda uppstartskostnader 100 587 + f g år 42 500 kronor redovisas under anläggnings- tillgångar som pågående arbete.

Medlemsinformation

Under perioden har 21 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 15 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Vid räkenskapsåret slut uppgick föreningen medlemmar till 274 (262) st.

Årsavgifterna höjdes med 2% fr o m 2020-07-01 och höjs enligt plan med ytterligare 2% per 2021-07-01.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	11 231	11 266	11 007	10 835
Resultat efter finansiella poster (tkr)	550	2 011	1 756	1 277
Eget kapital (tkr)	75 432	75 004	73 115	69 131
Balansomslutning (tkr)	157 311	156 224	154 364	149 809
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	1 500	1 500	2 500	2 500
Soliditet (%)	47,95	48,01	47,37	46,15
Kassalikviditet (%)	61,31	574,69	934,11	1 109,29
Snittränta (%)	0,90	1,07	1,00	1,05
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	535	525	515	505
Lån kr/kvm totalyta	4 753	4 753	4 753	4 753
Uppvärmning kr/kvm totalyta	89	98	107	94
Vatten kr/kvm totalyta	20	19	19	18
Fastighetsel (tkr)	302	407	406	346

d

so aut. 45
K.

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Styrelsens kommentarer till flerårsöversikten:

Nettoomsättningen något lägre p g a beviljade hyresstöd till kommersiella hyresgäster.

Resultatet avspeglar sig i ökningen av eget kapital.

Balansomslutningens visar på fortsatt god kassabehållning, likvida medel vid årets slut drygt 18 miljoner kronor.

Avsättning till föreningens yttre reparationsfond i enlighet med underhållsplan.

Soliditeten ligger stabilt. God soliditet anses vara 40%.

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån. Kassalikviditeten har gått ner från 574,69 % till 62,03 % eftersom man nu frångår tidigare princip att redovisa endast ett års kommande amorteringar som kortfristig.

Snitträntan speglar den extrema situationen som råder på räntemarknaden. Framtida räntehöjningar skulle naturligtvis påverka resultatet, här finns en risk att beakta. Alla föreningens lån ligger nu med bunden flerårsränta.

En årsavgift i spannet 325 - 650 kr/kvm anses vara låg till måttlig. 535kr/kvm får anses vara hyfsat låg.

Här redovisas belåningsgrad på totalyta, vilket torde vara relevant för en bostadsrättsförening med en ansevärd del kommersiella ytor. I redovisad totalyta är föreningens Gästlägenhet och Festvåning inte medräknade, utgör tillsammans 138 kvm. Lån beräknat i kr/kvm enbart bostadsrättsyta blir 5 259 kr. En belåningsgrad mellan 3 000 - 6 000 kr/kvm bostadsyta anses vara låg till måttlig.

Årets minskade uppvärmningskostnader beror sannolikt till stor del på nya fönster och tilläggsisolerad fasad Eskadervägen 8.

Med tanke på torra somrar, som krävt extra bevattning av föreningens stora plantering, är det extra glädjande att kunna konstatera att kostnaden för vatten ändå ligger relativt konstant.

Minskning av kostnaden för fastighetsel speglar årets byte till led-armaturer i hela fastigheten.

Styrelsen anser det viktigt att över tid följa utgiftsposterna för vatten och el som väntas bli dyrare i framtiden.

J

AS

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskriv- ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	244 583	77 341 265	1 423 619	5 594 260	-11 610 650	2 010 775
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman 2020:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll				1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-456 448	456 448	
Balanseras i ny räkning					2 010 775	-2 010 775
Upplåtelse av ny bostadsrätt:						
Förändring uppskrivningsfond			-122 027			
Årets resultat						550 024
Belopp vid årets utgång	244 583	77 341 265	1 301 592	6 637 812	-10 643 427	550 024

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 643 427
årets vinst	550 024
	-10 093 403

behandlas så att	
Reservering till yttre reparationsfond	1 500 000
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 805 879
i ny räkning överföres	-9 787 524
	-10 093 403

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

0

As aut. AS
P. *

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 230 964	11 265 688
Övriga rörelseintäkter		435 448	309 946
Summa rörelseintäkter		11 666 412	11 575 634
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-7 289 246	-5 741 195
Övriga externa kostnader	5	-887 946	-734 913
Personalkostnader	6	-482 385	-488 802
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 804 394	-1 833 331
Summa rörelsekostnader		-10 463 970	-8 798 241
Rörelseresultat		1 202 442	2 777 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 311	65 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-701 729	-831 788
Summa finansiella poster		-652 418	-766 618
Resultat efter finansiella poster		550 024	2 010 775
Årets resultat		550 024	2 010 775

d

Ans. Ant. *
R.

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

113 949 340

115 875 761

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

8

24 414 829

21 697 665

Summa materiella anläggningstillgångar

138 364 169

137 573 426

Summa anläggningstillgångar

138 364 169

137 573 426

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

229 519

20 896

Övriga fordringar

9

31 934

1 509 769

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

588 790

589 218

Summa kortfristiga fordringar

850 243

2 119 883

Kassa och bank

Kassa och bank

18 097 018

16 530 401

Summa kassa och bank

18 097 018

16 530 401

Summa omsättningstillgångar

18 947 262

18 650 284

SUMMA TILLGÅNGAR

157 311 431

156 223 710

0

AS
AS

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 585 848	77 585 848
Uppskrivningsfond	11	1 301 592	1 423 619
Yttre reparationsfond		6 637 812	5 594 260
Summa bundet eget kapital		85 525 252	84 603 727
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 643 427	-11 610 650
Årets resultat		550 024	2 010 775
Summa ansamlad förlust		-10 093 403	-9 599 875
Summa eget kapital		75 431 849	75 003 851
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	50 974 607	77 974 607
Summa långfristiga skulder		50 974 607	77 974 607
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	27 000 000	0
Leverantörsskulder		1 594 432	378 400
Skatteskulder		43 795	36 233
Övriga skulder	14	188 828	155 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 077 920	2 674 675
Summa kortfristiga skulder		30 904 975	3 245 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 311 431	156 223 710

0

ASO ART. AS
K
AS
AS

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 202 442	2 777 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 804 394	1 833 331
Erhållen ränta		49 311	65 170
Erlagd ränta		-734 596	-846 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 321 552	3 829 211
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-208 195	-170 668
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		692 591	-14 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 805 947	3 644 295
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 717 165	-15 751 281
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 717 165	-15 751 281
Årets kassaflöde		88 782	-12 106 986
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		18 008 236	30 115 222
Likvida medel vid årets slut	16	18 097 018	18 008 236

U

sd ant AS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Följande redovisningsprinciper har ändrats. Fastigheten är uppdelad i komponenter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	0,83%
Byggnad - Fasad	2%
Byggnad - Fönster	2%
Byggnad - Yttertak	2,5%
Byggnad - Ventilation och hissar	4%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

U

AS
AS

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	236 148	231 636
Hysesintäkter lokaler frivilligt momsregistrerade	1 245 756	1 359 532
Hysesintäkter lokaler, ej momsregistrerade	631 412	622 016
Hysesintäkter garage och p-platser	1 135 181	1 103 109
Hysesintäkter övriga	186 316	188 329
Årsavgifter bostäder	7 892 926	7 738 016
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	-119 488	0
Debiterade avgifter	22 713	23 050
Gemensamhetslokal samt övernattningsslägenhet	22 500	43 500
Övriga ersättningar och intäkter	7 924	15 015
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	42 895	32 713
Avgift andrahandsupplåtelse	68 372	55 911
Erhållna bidrag	59 742	0
Försäkringsersättningar	234 015	162 807
	11 666 412	11 575 634

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	419 615	302 066
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 805 879	456 448
	2 225 494	758 514

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Vidarefakturering	5 500	0
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	763 317	779 307
Besiktning / Serviceavtal	71 151	31 918
Yttre skötsel / Snöröjning	256 211	267 102
Fastighetsel	301 876	407 318
Uppvärmning	1 460 989	1 601 026
Vatten	327 839	309 300
Sophämtning	348 703	265 496
Fastighetsförsäkring	363 569	345 552
Självrisk/reparation försäkringsskador	283 270	186 307
Avgälder, arrenden och avgifter	417	417
Kabel-TV / Internet	385 336	314 492
Bevakning	84 434	73 706
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	411 140	400 740
	5 063 752	4 982 681

d

AS
K

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	91 181	111 415
Revisionsarvode	23 386	17 273
Förvaltningsarvode	218 966	214 820
Övriga externa tjänster/kostnader	231 139	65 590
Övriga förbrukningsinventarier/material	71 700	78 225
Drift och underhåll garage	251 573	247 590
	887 945	734 913

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	400 000	400 010
Löner övriga	11 700	13 700
Sociala avgifter	70 685	75 092
	482 385	488 802

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	98 308 361	98 308 361
Ingående anskaffningsvärden mark	38 567 000	38 567 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 875 361	136 875 361
Ingående avskrivningar	-25 880 671	-24 047 340
Årets avskrivningar	-1 804 394	-1 833 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 685 065	-25 880 671
Ingående uppskrivningar	4 881 071	5 003 098
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-122 027	-122 027
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 759 044	4 881 071
Utgående redovisat värde	113 949 340	115 875 761
Taxeringsvärden byggnader	152 400 000	152 400 000
Taxeringsvärden mark	134 134 000	134 134 000
	286 534 000	286 534 000

U

AD Ant. AS
K
K

Not 8 Pågående om- och tillbyggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Fasad- och fönsterprojekt Eskadervägen 8		
Ingående nedlagda kostnader	21 102 216	0
Årets nedlagda kostnader	76 394	21 102 216
Återförd ej attesterad faktura	-913 802	0
Bedömd kostnad efter slutförhandling	356 636	0
	20 621 444	21 102 216

Fasad- och fönsterprojekt Eskadervägen 10-16

Ingående nedlagda kostnader	552 949	0
Årets nedlagda kostnader	3 097 349	552 949
	3 650 298	552 949

Ombyggnad 5 nya bostadsrätter, flytt av kontor samt festvåning

Ingående nedlagda kostnader	42 500	0
Årets nedlagda kostnader	100 587	42 500
	143 087	42 500
	24 414 829	21 697 665

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	31 934	31 934
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 477 835
	31 934	1 509 769

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	372 325	363 569
Förutbetalda förvaltningsarvoden	55 934	54 742
Förutbetald kabel-tv/bredband	93 964	93 964
Övriga förutbetalda kostnader	63 067	68 443
Upplupen intäkt gäst och fest efter avdrag för administration	3 500	8 500
	588 790	589 218

Not 11 Uppskrivningsfond

	2020-12-31	2019-12-31
IB uppskrivningsfond	1 423 619	1 545 646
Ianspråktagande för avskrivning	-122 027	-122 027
UB uppskrivningsfond	1 301 592	1 423 619

0

AS OMT. #
le. AS

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,50	2022-10-11	6 974 607	6 974 607
SBAB	0,50	2022-10-11	10 000 000	10 000 000
SBAB	1,52	2021-02-19	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	1,04	2021-09-30	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek AB	0,46	2023-09-30	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek AB	0,58	2024-09-01	17 000 000	17 000 000
			77 974 607	77 974 607
Kortfristig del av långfristig skuld			-27 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 974 607 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsanteckningar	78 000 000	78 000 000
	78 000 000	78 000 000

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	69 520	102 891
Källskatter	63 507	64 109
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	36 710	36 600
Tillgodon hyror	19 091	3 469
Förskottsbetalad moms	0	-51 127
	188 828	155 942

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	42 133	75 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 077 232	1 049 936
Upplupna avtalskostnader	44 094	0
Upplupna uppvärmningskostnader	227 154	234 891
Upplupna elavgifter	34 096	32 619
Upplupna reparationer och underhåll	582 803	1 241 692
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 408	10 537
	2 077 920	2 674 675


0

ASO ANT. #
K

Not 16 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning Klientmedel	0	1 477 835
Banktillgodohavanden	18 097 018	16 530 401
	18 097 018	18 008 236

Täby 14/4-2021



Anna Thofelt
Ordförande



Anna Sandholm



Carl-Adam Wachtmeister



Lennart Svedberg



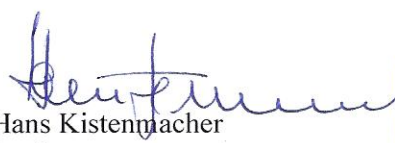
Arne Petersen

Vår revisionsberättelse har lämnats. 19/4-2021



Carina Torésson
Extern revisor

Toresson Revision AB



Hans Kistenmacher
Revisor

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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020 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 revisionsssed 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.

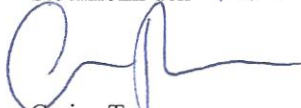
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

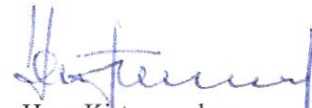
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 19/4 2021



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Hans Kistenmacher