

Brf Parkhusen
Org.nr 769615-8224

Årsredovisning
2016

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Belopp anges i kronor, om inget annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Parkhusen registrerades 2007-01-05 och ekonomisk plan 2007-05-28. Nu gällande stadgar registrerades 2016-08-03.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2007 fastigheten Sillhagen 2 i Malmö, innefattande två flerbostadshus med totalt 42 st bostadsrättslägenheter, samt 42 st carportar. Den totala boytan uppgår till ca 3 700 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Föreningens fastighet ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med tre kringliggande fastigheter. Den förvaltas via Sillhajens Samfällighetsförening och omfattar bl a angöringsbelysning, gång-/cykelvägar och grönytor.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2016 och avser åren 2016-2026.

Förvaltning

Föreningen har under året haft avtal om fastighetsskötsel med Lawe's Fastighetsservice AB. Snöröjning/halkbekämpning har utförts av Allservice & Miljöutveckling. För ekonomisk förvaltning har föreningen under året haft avtal med Brf-Konsult i Lund AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-06-01 och därpå konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Bengt Celander	Ledamot	Ordförande
Johan Rebensdorff	Ledamot	Vice ordförande
Leif Erlandsson	Ledamot	Sekreterare
Jan-Olof Grönhult	Ledamot	Kassör
Eva Qvarnström	Ledamot	
Maria Tengroth	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar Skåne.

Valberedning

Gunilla Nordh (sammankallande), Arne Lorentzson och Elisabet Sjöström.

Revisor

Ernst & Young AB (EY) med Hanna Fehland som huvudansvarig.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Ingen förändring är planerad för 2017.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 10.

Fastighetsavgift

Under åren 2014-2018 erlägges halv fastighetsavgift, vilken 2016 uppgick till 634:-/lägenhet eller högst 0,15 % av taxeringsvärdet för bostäder. Fr o m år 2019 erlägges hel fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande minst 30 kr/kvm lägenhetsyta.

<u>Nyckeltal</u>	Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (3 700 kvm)					
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgift	726	726	726	726	726	726
Elkostnad	17	15	17	18	18	19
Värmekostnad	77	69	70	73	70	72
VA-kostnad	24	24	23	23	21	21
Räntekostnad	169	230	300	363	403	422
Låneskuld	7 560	8 041	8 198	8 246	8 397	8 431

Likviditet vs resultat

På grund av nya redovisningsregler fr o m 2014 blev föreningen tvungen att byta avskrivningsmetod avseende avskrivning byggnad - från progressiv till linjär avskrivning, vilket medförde att den årliga avskrivningen nu är betydligt högre. Detta påverkar det visade resultatet men inte föreningens likviditet. Amorteringar däremot, påverkar föreningens likviditet men inte resultat:

Årets resultat	110 356
Årets avskrivning byggnad	1 035 988
	<u>1 146 344</u>
Årets amorteringar på fastighetslån	<u>-1 780 000</u>
Påverkan på/förändring i likviditet under året	-633 656

Även förändring mellan åren i kortfristiga skulder resp kortfristiga fordringar påverkar årets förändring i likviditet, men i mindre utsträckning (ca +11 resp +8 tkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtalet med Lawes Fastighetsservice avseende fastighetsskötsel har förnyats.

Serviceavtalet med Kone, avseende hissarna, har förnyats.

Ett av lånen i Stadshypotek omsattes i mars 2016. I samband med det gjordes en extra amortering med 1,2 Mkr. Aktuellt lånebelopp för detta lån är nu 3 120 500.

Belysningen vid entréerna har förbättrats.

Offerter för att få en bättre automatisk styrning av värmeanläggningen har inhämtats. Inga beslut har fattats.

Offerter för rengöring av ventilationskanaler och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har inhämtats.

Offerter för besiktning av fasader/fuktmätning och tak har inhämtats.

För att hedra minnet av bortgångna under året har föreningen vid respektive tillfälle skänkt Minnesgåvor i form av pengar till hjälporganisationen Läkare Utan Gränser.

Vår ansökan om byggnadslov avseende balkonginglasning har på grund av faktorer över vilka vi ej kunnat råda ännu inte behandlats på Stadsbyggnadskontoret,

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 500 000	727 506	317 626	-30 603
Disposition av fg års resultat		111 000	-141 603	30 603
Årets resultat				110 356
Belopp vid årets utgång	93 500 000	838 506	176 023	110 356

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 65 st, fördelade på 42 lägenheter.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 65 st.

Under året har 5 st överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tages ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning (årsavg/hyror)	2 848 176	2 848 176	2 848 176	2 848 176	2 848 176
Resultat efter finansiella poster	110 356	-30 603	-306 838	163 917	275 999
Soliditet	76,9%	75,8%	75,3%	75,3%	74,9%

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	176 022,89 kr
Årets resultat	<u>110 356,00 kr</u>
	286 378,89 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll,
i enlighet med stadgarna, avsättes

i ny räkning överföres

111 000,00 kr

175 378,89 kr

286 378,89 kr

RESULTATRÄKNING

		2016	2015
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 848 176	2 848 176
Övriga rörelseintäkter	Not 2	110 114	107 478
Summa intäkter		2 958 290	2 955 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-905 635	-829 750
Övriga externa kostnader	Not 4	-213 033	-206 366
Styrelsearvoden	Not 5	-68 407	-64 246
Avskrivningar	Not 6	-1 035 988	-1 035 988
Summa rörelsekostnader		-2 223 063	-2 136 350
RÖRELSERESULTAT		735 227	819 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-624 879	-850 004
Summa finansiella poster		-624 871	-849 907
ÅRETS RESULTAT		110 356	-30 603

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 121 935 922	122 971 910
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	121 935 922	122 971 910
Summa anläggningstillgångar	121 935 922	122 971 910
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar (skattekonto)	28 054	27 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8 16 223	24 696
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	44 277	52 196
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 9 1 113 123	1 727 650
<i>Summa kassa och bank</i>	1 113 123	1 727 650
Summa omsättningstillgångar	1 157 400	1 779 846
SUMMA TILLGÅNGAR	123 093 322	124 751 756

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 500 000	93 500 000
Fond för yttre underhåll		838 506	727 506
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>94 338 506</i>	<i>94 227 506</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		176 023	317 626
Årets resultat		110 356	-30 603
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>286 379</i>	<i>287 023</i>
Summa eget kapital		94 624 885	94 514 529
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	27 391 000	29 171 000
Summa långfristiga skulder		27 391 000	29 171 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	580 000	580 000
Leverantörsskulder		56 249	49 750
Skatteskuld		52 710	51 618
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 11	388 478	384 859
Summa kortfristiga skulder		1 077 437	1 066 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 093 322	124 751 756

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar utöver ursprunglig nivå ökar tillgångens redovisade värde (avskrivs). Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enl plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

T o m år 2013 tillämpades progressiv avskrivningsmetod avseende avskrivning byggnad.

Fr o m år 2014 tillämpas linjär avskrivningsmetod, beräknat på bokfört värde vid det årets ingång och då kvarvarande antal år av avskrivningstiden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen.

NOTER

	2016	2015
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 684 376	2 684 376
Hysesintäkter, garage/parkering	163 800	163 800
	2 848 176	2 848 176
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Debiterade kabel-tv/internet-avgifter	100 800	100 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 314	6 668
Övriga intäkter	0	10
	110 114	107 478

	2016	2015
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städ	170 699	165 512
Snöröjning/saltning	5 618	1 095
Hissbesiktning	4 376	4 303
Förbrukningsinventarier/material	7 247	14 958
Reparationer och underhåll	102 518	66 123
El, fastighet	61 367	56 083
Värme	284 859	256 733
VA	87 471	88 629
Sophantering/renhållning	72 209	66 700
Samfällighetsavgifter	63 000	63 000
Försäkringspremier	19 643	20 532
Fastighets-skatt/avgift	26 628	26 082
	905 635	829 750
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bredband/internet/hemsida	119 669	110 575
Revisionsarvode	12 250	12 188
Föreningskostnader	9 341	15 531
Förvaltningsarvode	55 084	53 740
Tilläggstjänster ek förvaltning	7 175	5 032
Administration	6 480	2 447
Konsultarvoden	0	3 750
Bankkostnader	3 034	3 103
	213 033	206 366
Not 5 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	44 400	41 250
Övriga arvoden (repr samfällighetsförening)	10 000	10 000
Sociala avgifter	14 007	12 996
	68 407	64 246
Not 6 Avskrivningar		
Byggnad	1 035 988	1 035 988
	1 035 988	1 035 988

	2016-12-31	2015-12-31		
Not 7 Byggnader och mark				
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>				
Ingående anskaffningsvärde byggnad	98 070 000	98 070 000		
Ingående anskaffningsvärde mark	27 661 000	27 661 000		
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	125 731 000	125 731 000		
 <i>Ackumulerade avskrivningar enl plan</i>				
Ingående avskrivningar byggnad	-2 759 090	-1 723 102		
Årets avskrivningar enligt plan	-1 035 988	-1 035 988		
<i>Utgående ackum avskrivningar enl plan</i>	-3 795 078	-2 759 090		
 Bokfört värde byggnader och mark	121 935 922	122 971 910		
 Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	58 000 000		
Taxeringsvärde mark	30 000 000	20 800 000		
	91 000 000	78 800 000		
 Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald bredbandsavgift	0	8 946		
Förutbetald samfällighetsavgift	16 223	15 750		
	16 223	24 696		
 Not 9 Kassa och bank				
Bank, transaktionskonto	1 113 123	1 727 650		
	1 113 123	1 727 650		
 Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)				
	Ränta	Låneskuld	Låneskuld	Villkors-
Långgivare	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Stadshypotek	2,52%	5 370 500	5 370 500	2017-03-01
Stadshypotek	2,97%	8 935 000	9 515 000	2018-06-01
Stadshypotek	1,21%	6 327 000	6 327 000	2019-06-01
Stadshypotek	1,04%	3 120 500	4 320 500	2020-03-01
Stadshypotek	2,27%	4 218 000	4 218 000	2023-06-01
		27 971 000	29 751 000	
Kortfristig del av fastighetslån		-580 000	-580 000	
Långfristig del av fastighetslån		27 391 000	29 171 000	
 Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar		32 231 000	32 231 000	

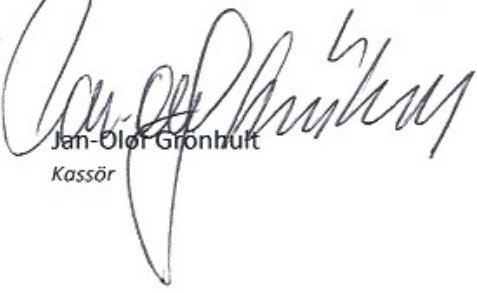
	2016-12-31	2015-12-31
Not 11		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen räntekostnad	52 137	58 862
Upplupen elkostnad	6 174	5 377
Upplupen FV-kostnad	44 434	39 795
Upplupna styrelsearvoden	22 150	22 250
Upplupna soc avg, styrelsearvoden	5 800	5 818
Upplupet revisionsarvode	12 500	12 750
Förutbetalda årsavgifter/hyror	245 283	240 007
	388 478	384 859

Malmö den 15/5 2017


Bengt Celandér
Ordförande


Johan Rebensdorff
Vice ordförande


Leif Erlandsson
Sekreterare


Jan-Olof Grönhult
Kassör


Eva Qvarnström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 / 5 2017

Ernst & Young AB


Hanna Fehland
Auktoriserad revisor