

Brf Parkhusen
Org.nr 769615-8224

Årsredovisning
2017

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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, med adress Hammars Parkväg 5-11, och som inrymmer 42 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus 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. Föreningens andel uppgår till 42/251-delar.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2017 och avser åren 2018-2028.

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 2017-06-14 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
Maria Tengroth	Ledamot	
Åsa Sandberg	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 8 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

Arne Lorentzson, Elisabet Sjöström och Mari-Ann Jonsson.

Revisor

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

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Ingen förändring är planerad för 2018.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 10.

Fastighetsavgift

Under åren 2014-2018 erlägges halv fastighetsavgift, som för 2017 uppgick till 657 kr/lägenhet. 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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgift	726	726	726	726	726	726
Elkostnad	18	17	15	17	18	18
Värmekostnad	82	77	69	70	73	70
VA-kostnad	23	24	24	23	23	21
Räntekostnad	141	169	230	300	363	403
Låneskuld	7 230	7 560	8 041	8 198	8 246	8 397

Likviditet vs resultat

Fr o m 2014 får föreningen p g a nya redovisningsregler inte tillämpa progressiv avskrivningsmetod vad gäller avskrivning byggnad. Övergången till linjär avskrivning gjorde att beloppet för årlig avskrivning därefter blev avsevärt högre. Avskrivningar påverkar det visade resultatet men inte föreningens likviditet. Medan amorteringar och utgifter för nyinvesteringar/förbättringar, i de fall de är föremål för avskrivning, påverkar föreningens likviditet men inte resultat. Nedan visas detta i siffror för 2017:

Årets resultat	-58 134	
Årets avskrivning byggnad	1 035 988	
	<u>977 854</u>	
Årets amorteringar på fastighetslån	-1 220 278	<i>tidigare års likviditetsöverskott gav</i>
Påverkan på/förändring i likviditet under året	-242 424	<i>möjlighet att extra-amortera 600 tkr</i>

Även förändring mellan åren i kortfristiga skulder som leverantörsskulder och upplupna kostnader samt kortfristiga fordringar påverkar årets förändring i likviditet, men i mindre utsträckning (+15 tkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktning av fasader och tak har genomförts inför JM:s tioårsgaranti.
Rapporten är överlämnad till JM, som också har utfört egna kontroller.

Obligatorisk ventilationskontroll har utförts.

Ett att våra lån i SHB omsattes den 1 mars. Aktuellt lånebelopp för detta lån är nu 5 370 500.
Lånet är bundet i fyra år till fördelaktig ränta. I samband med omsättningen gjordes en extra amortering med 600 000 kr.

Ny central utrustning för styrning av värme och varmvatten har installerats och är i drift.
Installation av trådlösa temperaturmätare har installerats i varje lägenhet.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 500 000	838 506	176 023	110 356
Disposition av fg års resultat		111 000	-644	-110 356
Årets resultat				-58 134
Belopp vid årets utgång	93 500 000	949 506	175 379	-58 134

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 64 st, fördelade på 42 lägenheter.

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

Under året har 3 st överlåtelse skett.

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

Flerårsöversikt	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning (årsavg/hyror)	2 848 176	2 848 176	2 848 176	2 848 176	2 848 176
Resultat efter finansiella poster	-58 134	110 356	-30 603	-306 838	163 917
Soliditet	77,6%	76,9%	75,8%	75,3%	75,3%

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	175 378,89 kr
Årets resultat	-58 134,00 kr
	117 244,89 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

6 244,89 kr

117 244,89 kr

RESULTATRÄKNING

		2017	2016
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 848 176	2 848 176
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>105 708</u>	<u>110 114</u>
Summa intäkter		2 953 884	2 958 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 180 153	-905 635
Övriga externa kostnader	Not 4	-205 402	-213 033
Styrelsearvoden	Not 5	-68 512	-68 407
Avskrivningar	Not 6	-1 035 988	-1 035 988
Summa rörelsekostnader		-2 490 055	-2 223 063
RÖRELSERESULTAT		463 829	735 227
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-521 963</u>	<u>-624 879</u>
Summa finansiella poster		-521 963	-624 871
ÅRETS RESULTAT		-58 134	110 356

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>120 899 934</u>	<u>121 935 922</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		120 899 934	121 935 922
Summa anläggningstillgångar		120 899 934	121 935 922
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar (skattekonto)		28 398	28 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>16 223</u>	<u>16 223</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		44 621	44 277
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 9	<u>886 007</u>	<u>1 113 123</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		886 007	1 113 123
Summa omsättningstillgångar		930 628	1 157 400
SUMMA TILLGÅNGAR		121 830 562	123 093 322

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 500 000	93 500 000
Fond för yttre underhåll		949 506	838 506
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>94 449 506</i>	<i>94 338 506</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		175 379	176 023
Årets resultat		-58 134	110 356
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>117 245</i>	<i>286 379</i>
Summa eget kapital		94 566 751	94 624 885
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	26 117 018	27 391 000
Summa långfristiga skulder		26 117 018	27 391 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	633 704	580 000
Leverantörsskulder		82 727	56 249
Skatteskuld		54 222	52 710
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 11	376 140	388 478
Summa kortfristiga skulder		1 146 793	1 077 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 830 562	123 093 322

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 (återställning till ursprunglig nivå) redovisas som kostnader. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt 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 ej underlag 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

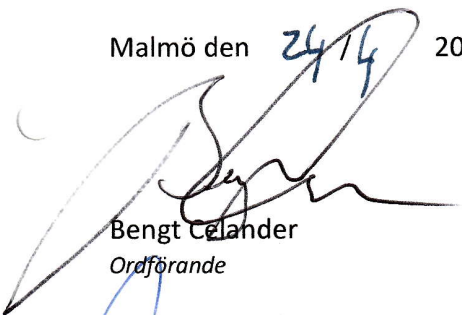
	2017	2016
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 684 376	2 684 376
Hysesintäkter, garage/parkering	163 800	163 800
	<u>2 848 176</u>	<u>2 848 176</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Debiterade kabel-tv/internet-avgifter	100 800	100 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 908	9 314
	<u>105 708</u>	<u>110 114</u>

	2017	2016
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städ	170 577	170 699
Snöröjning/saltning	6 886	5 618
Hissbesiktning	4 463	4 376
OVK	30 000	0
Förbrukningsmaterial/inventarier	7 538	7 247
Reparationer och underhåll	320 930	102 518
El, fastighet	68 125	61 367
Värme	302 149	284 859
VA	86 758	87 471
Sophantering/renhållning	69 388	72 209
Samfällighetsavgifter	63 473	63 000
Försäkringspremier	22 272	19 643
Fastighets-skatt/avgift	27 594	26 628
	1 180 153	905 635
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bredband/internet/hemsida	110 733	119 669
Revisionsarvode	14 125	12 250
Föreningskostnader	10 001	9 341
Förvaltningsarvode	56 464	55 084
Tilläggstjänster ek förvaltning	5 525	7 175
Administration	5 475	6 480
Bankkostnader	3 079	3 034
	205 402	213 033
Not 5 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	44 550	44 400
Övriga arvoden (repr samfällighetsförening)	10 000	10 000
Sociala avgifter	13 962	14 007
	68 512	68 407
Not 6 Avskrivningar		
Byggnad	1 035 988	1 035 988
	1 035 988	1 035 988

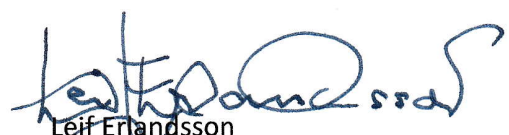
		2017-12-31	2016-12-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Ackumulerat anskaffningsvärde		
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	98 070 000	98 070 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 661 000	27 661 000
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 731 000	125 731 000
	Ackumulerade avskrivningar enl plan		
	Ingående avskrivningar byggnad	-3 795 078	-2 759 090
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 035 988	-1 035 988
	Utgående ackum avskrivningar enl plan	-4 831 066	-3 795 078
	Bokfört värde byggnader och mark	120 899 934	121 935 922
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		91 000 000	91 000 000
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald samfällighetsavgift	16 223	16 223
		16 223	16 223
Not 9	Kassa och bank		
	Bank, transaktionskonto	886 007	1 113 123
		886 007	1 113 123
Not 10	Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)		

	2017-12-31	2016-12-31
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen räntekostnad	41 566	52 137
Upplupen elkostnad	6 883	6 174
Upplupen FV-kostnad	48 411	44 434
Upplupen underhållskostnad	3 214	0
Upplupna styrelsearvoden	22 400	22 150
Upplupna soc avg, styrelsearvoden	5 722	5 800
Upplupet revisionsarvode	13 500	12 500
Förutbetalda årsavgifter/hyror	234 444	245 283
	376 140	388 478

Malmö den 24/4 2018


Bengt Celander
Ordförande


Johan Rebensdorff
Vice ordförande


Leif Erlandsson
Sekreterare


Jan-Olof Grönhult
Kassör


Maria Tengroth
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 / 4 2018

Ernst & Young AB


Hanna Fehland
Auktoriserad revisor