

Brf Parkhusen
Org.nr 769615-8224

Årsredovisning
2020

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2019-07-22. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2007 fastigheten Sillhagen 2 i Malmö, med adress Hammars Parkväg 5-11. Här upplåter föreningen 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 2020 och avser åren 2021-2031.

Förvaltning

Föreningen har under året haft avtal med Severins/Triennium Syd AB avseende fastighetsskötsel. För snö-/halkbekämpning har man anlitat Allservice & Miljöutveckling. Avseende ekonomisk förvaltning har föreningen under året haft avtal med Brf-Konsult i Lund AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-01 och därpå konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Bengt Celander	Ledamot	Ordförande
Johan Rebensdorff	Ledamot	Vice ordförande
Caroline Olsson	Ledamot	Sekreterare
Jan-Olof Grönhult	Ledamot	Kassör
Eva Gotthardsson	Ledamot	
Boris Karlsson	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

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

Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar Skåne.

Valberedning

Elisabet Sjöström, Jens Löndorf och Kurt Axelsson.

Revisor

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

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. En sänkning med 4,4 % gjordes per 1/1 2021.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 10.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften uppgick för 2020 till 1429 kr/lägenhet (takbelopp).

Avsättning till yttre fond

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

<u>Nyckeltal</u>	<u>Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (3 700 kvm)</u>					
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgift	726	726	726	726	726	726
Elkostnad	18	22	22	18	17	15
Värmekostnad	71	76	85	82	77	69
VA-kostnad	27	25	24	23	24	24
Räntekostnad	76	85	108	141	169	230
Låneskuld	6 474	6 879	7 059	7 230	7 560	8 041

Likviditet vs resultat

Sedan 2014 skall rak avskrivning på max 100 år tillämpas avseende byggnad, vilket medfört att föreningens årliga avskrivning är mycket hög. Avskrivningar påverkar det visade resultatet men inte föreningens likviditet. Medan amorteringar samt nyinvesteringar som avskrivs under ett antal år framåt påverkar föreningens likviditet men inte resultat. Även ökning/minskning av kortfristig fordran resp skuld under året påverkar årets förändring av likviditet. Visas här i en förenklad kassaflödesanalys:

Årets resultat	372 316
Årets avskrivning byggnad	1 035 988
Årets amorteringar på fastighetslån	-1 496 976
Ökning av kortfristig fordran under året	-57 913
Ökning av kortfristig skuld under året (ej lån)	42 842
Årets förändring av likvida medel (kassa/bank)	-103 743

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Färdigställande av fasadbyten på hus 9-11 samt återställande av berörda rabatter och växtlighet och övrigt som varit berört av den avslutade entreprenaden.

Inglasning av balkonger hos de medlemmar som har valt detta efter att bygglov erhållits.

Ett lån på 3 120 500 SEK omsattes 1 mars till 0,83% ränta med 5 års bindningstid.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 500 000	881 506	4 865	229 282
Disposition av fg års resultat		111 000	118 282	-229 282
Årets resultat				372 316
Belopp vid årets utgång	93 500 000	992 506	123 147	372 316

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen:

vid året slut: 62 st

vid årets början 62 st

fördelade på 42 lägenheter. Under året har 3 st överlåtelser skett.

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

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (årsavg/hyror)	2 848 176	2 848 176	2 848 176	2 848 176
Resultat efter finansiella poster	372 316	229 282	-180 380	-58 134
Soliditet	79,5%	78,5%	78,0%	77,6%

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	123 147,00 kr
Årets resultat	372 316,00 kr
	<u>495 463,00 kr</u>

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

384 463,00 kr

495 463,00 kr

RESULTATRÄKNING

		2020	2019
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 848 176	2 848 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	191 763	105 217
Summa intäkter		3 039 939	2 953 393
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 043 277	-1 054 460
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 268	-236 597
Styrelsearvoden	Not 6	-99 299	-83 899
Avskrivningar	Not 7	-1 035 988	-1 035 988
Summa rörelsekostnader		-2 385 832	-2 410 944
RÖRELSERESULTAT		654 107	542 449
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 791	-313 167
Summa finansiella poster		-281 791	-313 167
ÅRETS RESULTAT		372 316	229 282

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	117 791 970	118 827 958
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		117 791 970	118 827 958
Summa anläggningstillgångar		117 791 970	118 827 958
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar (skattekonto)		57 873	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	21 270	21 160
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		79 143	21 230
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 618 564	1 722 307
<i>Summa kassa och bank</i>		1 618 564	1 722 307
Summa omsättningstillgångar		1 697 707	1 743 537
SUMMA TILLGÅNGAR		119 489 677	120 571 495

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 500 000	93 500 000
Fond för yttre underhåll		992 506	881 506
Summa bundet eget kapital		94 492 506	94 381 506
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		123 147	4 865
Årets resultat		372 316	229 282
Summa fritt eget kapital		495 463	234 147
Summa eget kapital		94 987 969	94 615 653
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	18 594 634	24 754 702
Summa långfristiga skulder		18 594 634	24 754 702
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	5 360 068	696 976
Leverantörsskulder		58 521	67 457
Skatteskuld		117 852	85 890
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 12	370 633	350 817
Summa kortfristiga skulder		5 907 074	1 201 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 489 677	120 571 495

NOTER

Not 1

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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. Lanspråktagande av fonden hanteras på motsvarande sätt.

	2020	2019
Not 2 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 3 Övriga rörelseintäkter		
Debiterade kabel-tv/internet-avgifter	100 800	100 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 903	4 417
Påminnelseavgifter	60	0
Ersättning från JM AB	85 000	0
	<u>191 763</u>	<u>105 217</u>

	2020	2019
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	80 257	83 367
Städ, entreprenad	18 352	13 544
Snöröjning/saltning	2 500	2 000
Hissbesiktning	4 898	4 788
Förbrukningsmaterial/inventarier	6 177	9 137
Reparationer och underhåll	295 080	286 227
El, fastighet	66 440	80 806
Värme	262 577	281 022
VA	99 703	93 274
Sophantering/renhållning	48 183	55 704
Samfällighetsavgifter	63 000	63 000
Försäkringspremier	36 092	23 757
Fastighets-skatt/avgift	60 018	57 834
	1 043 277	1 054 460
Not 5 Övriga externa kostnader		
Bredband/internet/hemsida	107 957	115 382
Revisionsarvode	13 750	14 000
Föreningskostnader	7 284	15 737
Förvaltningsarvode	60 804	59 320
Administration	8 171	7 944
Övriga förvaltningskostnader	0	9 712
Konsultarvoden	0	10 625
Bankkostnader	3 892	3 877
Medlems- och föreningsavgifter	5 410	0
	207 268	236 597
Not 6 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	70 352	57 625
Övriga arvoden (repr samfällighetsförening)	10 000	10 000
Sociala avgifter	18 947	16 274
	99 299	83 899
Not 7 Avskrivningar		
Byggnad	1 035 988	1 035 988
	1 035 988	1 035 988

	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
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
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnad	-6 903 042	-5 867 054
Årets avskrivningar enligt plan	-1 035 988	-1 035 988
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-7 939 030	-6 903 042
Bokfört värde byggnader och mark	117 791 970	118 827 958
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
	104 000 000	104 000 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald samfällighetsavgift	15 750	15 750
Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna	5 520	5 410
	21 270	21 160

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)				
Långgivare	Ränta 2020-12-31	Låneskuld 2020-12-31	Låneskuld 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	0,83%	2 320 500	3 120 500	2025-03-01
Stadshypotek	0,97%	4 663 092	4 663 092	2021-03-01*)
Stadshypotek	1,04%	8 065 000	8 065 000	2022-06-01
Stadshypotek	2,27%	2 626 564	3 307 722	2023-06-01
Stadshypotek	1,00%	6 279 546	6 295 364	2024-04-30
		23 954 702	25 451 678	
Kortfristig del av fastighetslån		-5 360 068 **)	-696 976	
Långfristig del av fastighetslån		18 594 634	24 754 702	

*) nytt lån på 4.663.092 kr fr o m 2021-03-01 med löptid 5 år till 0,78 % ränta

**) Fr o m 2020 inkl lån som har slutförfallodag inom 1 år

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	32 231 000	32 231 000

	2020-12-31	2019-12-31
Not 12		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen räntekostnad	22 566	24 966
Upplupen elkostnad	6 533	7 491
Upplupen FV-kostnad	46 886	46 313
Upplupna styrelsearvoden	35 475	34 875
Upplupna soc avg, styrelsearvoden	8 794	8 073
Upplupet revisionsarvode	14 000	14 000
Förutbetalda årsavgifter/hyror	236 379	215 099
	370 633	350 817

Not 13 **Väsentliga händelser efter balansdagen**

Styrelsen följer löpande händelserna i omvärlden och samhället med anledning av spridningen av coronaviruset (Covid 19) och hur det skulle kunna påverka föreningens finansiella ställning. Med tanke på att utgången av pandemin och dess följdverkningar på samhället och ekonomin är oklar kan styrelsen i nuläget inte bedöma vilken effekt det skulle kunna få för föreningens verksamhet under 2021 och kommande år.

Malmö den / 2021

Bengt Celanders
Ordförande

Johan Rebensdorff
Vice ordförande

Caroline Olsson
Sekreterare

Jan-Olof Grönhult
Kassör

Eva Gotthardsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2021

Ernst & Young AB

Hanna Fehland
Auktoriserad revisor