

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

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 har sitt säte i Malmö. Nu gällande stadgar registrerades 2019-07-22. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2007 fastigheten Sillhagen 2 med adress Hammars Parkväg 5-11, Limhamn. Fastigheten inrymmer två flerbostadshus med sammanlagt 42 st bostadsrättslägenheter med en total boyta på 3 700 kvm, samt 42 st carportar.

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 angöringsgator, belysning, gång-/cykelvägar och grönytor. Föreningens andel uppgår till 42/251-delar.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2023 och sträcker sig till 2033.

Förvaltning

Föreningen har under året haft avtal med Triennium Syd AB avseende fastighetsskötsel och trappstäd, samt med Brf-Konsult i Lund AB avseende ekonomisk förvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-22 och därpå konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Bengt Celanders	Ledamot	Ordförande
Johan Rebensdorff	Ledamot	Vice ordförande
Caroline Olsson	Ledamot	Sekreterare
Boris Karlsson	Ledamot	Kassör
Alexandre Paiement	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 5 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

Leif Erlandsson, Jens Løndorf och Kurt Axelsson.

Revisor

Cederblad & Co Revisionsbyrå med Magnus Haak som huvudansvarig.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Ingen förändring är beslutad för 2024.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 11.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften uppgick för 2023 till 1589 kr/lägenhet (s k takbelopp).

Avsättning till yttre fond

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

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (3 700 kvm)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgift (utan oblig tillägg)	694	694	694	726	726	726
Elkostnad (fastighets-)	28	34	25	18	22	22
Värmekostnad	95	81	80	71	76	85
VA-kostnad	36	30	29	27	25	24
Räntekostnad	99	89	69	76	85	108

Likviditet vs resultat

Sedan 2014 skall rak avskrivning på max 100 år tillämpas avseende byggnad, varför föreningens årliga avskrivning är mycket hög. Avskrivningar mm påverkar det visade resultatet för året men inte föreningens likviditet. Medan amorteringar samt inköp av nyinvesteringar som skrivs av påverkar föreningens likviditet men inte resultat. Vilket för 2023 ger följande analys:

Årets resultat	-184 770
Årets avskrivning byggnad	1 035 988
Årets avskrivning installation (elbilsladdare)	39 064
Årets amorteringar på fastighetslån	-732 612
Ökning av kortfristig fordran under året	-274 473
Ökning av kortfristig skuld under året (ej lån)	226 903
Utbet moms på install elbilsladdare	122 320
Årets förändring av likvida medel (kassa/bank)	232 420

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Slutamortering av ett lån
- Nytt papptak entré Hammars Parkväg 5 pga läckage
- OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll, utförd
- Trädklippning i trädgård
- Upphandling och installation av hjärtstartare, brandsläckare, brandfiltar och brandvarnare
- Plåtbeklädnad på miljöhusen
- Uppstart med ny revisor (Cederblads revisionsbyrå)
- Momsregistrering för återbetalning av moms för installation av laddboxar
- Ett antal reparationer av porttelefoner
- Undersökning av status för våra takfläktar
- Översyn och injustering av stammar till radiatorer i lägenheter
- Föreningsstämma
- Traditionsenlig glöggträff i trädgården

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen:

vid året slut: 62 st

vid årets början 62 st

fördelat på 42 lägenheter. Under året har 1 st överlåtelse skett.

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

Flerårsöversikt *kvm = kvadratmeter, uppgår till 3.700*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning (årsavg/hyror)	2 730 072	2 730 072	2 730 072	2 848 176
Resultat efter finansiella poster	-184 770	-36 565	90 196	372 316
Soliditet	81,1%	80,8%	79,8%	79,5%
Årsavgift* per kvm bostadsrättsyta	765	765	765	797
Skuldsättning per kvm	5 764	5 962	6 286	6 474
Sparande per kvm	233	281	304	358
Räntekänslighet	7,5	7,8	8,2	8,1
Energikostnad (EL/FV/VA) per kvm	159	145	134	116
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	5 764	5 962	6 286	6 474
Årsavgifter / totala rörelseintäkter	98%	99%	100%	97%

* inkl bredband/tv-avgifter och carport-hyra (ej frivilliga tillägg)

Uppllysning vid förlust

Den för året redovisade förlusten beror till största delen på den höga årliga avskrivningen på föreningens byggnader. Denna påverkar ej likviditeten men bör ändå till övervägande del rymmas inom ramen för uttag av årsavgifter, vilket den gör. Därmed kan föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden anses vara tillgodosedd.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 500 000	1 214 506	363 659	-36 565
Disposition av fg års resultat		111 000	-147 565	36 565
Årets resultat				-184 770
Belopp vid årets utgång	93 500 000	1 325 506	216 094	-184 770

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	216 093,56 kr
Årets resultat	-184 770,00 kr
	<u>31 323,56 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
<u>-79 676,44 kr</u>
31 323,56 kr

RESULTATRÄKNING

		2023	2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 730 072	2 730 072
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 091	116 497
Summa intäkter		2 878 163	2 846 569
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 247 430	-1 091 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 350	-284 071
Styrelsearvoden	Not 6	-119 804	-101 944
Avskrivningar	Not 7	-1 075 052	-1 075 621
Summa rörelsekostnader		-2 704 636	-2 552 851
RÖRELSERESULTAT		173 527	293 718
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 035	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 332	-330 345
Summa finansiella poster		-358 297	-330 283
ÅRETS RESULTAT		-184 770	-36 565

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	114 684 006	115 719 994
Installationer	Not 9	393 483	554 867
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		115 077 489	116 274 861
Summa anläggningstillgångar		115 077 489	116 274 861
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		334 602	61 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	26 801	25 551
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		361 403	86 930
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 521 947	1 289 527
<i>Summa kassa och bank</i>		1 521 947	1 289 527
Summa omsättningstillgångar		1 883 350	1 376 457
SUMMA TILLGÅNGAR		116 960 839	117 651 318

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 500 000	93 500 000
Fond för yttre underhåll		1 325 506	1 214 506
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>94 825 506</i>	<i>94 714 506</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		216 094	363 659
Årets resultat		-184 770	-36 565
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>31 324</i>	<i>327 094</i>
Summa eget kapital		94 856 830	95 041 600
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	15 048 592	20 631 162
Summa långfristiga skulder		15 048 592	20 631 162
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 279 546	1 429 588
Leverantörsskulder		106 043	26 934
Skatteskuld		130 536	125 076
Övriga skulder		118 900	0
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 13	420 392	396 958
Summa kortfristiga skulder		7 055 417	1 978 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 960 839	117 651 318

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	173 527	293 718
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 075 052	1 075 621
	1 248 579	1 369 339
Erhållen ränta	8 035	62
Erlagd ränta	-367 718	-319 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	888 896	1 049 965
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	-274 473	-4 094
Ökning/minskning av rörelseskulder	228 289	-236 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	842 712	809 481
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	122 320 *)	549 250 **)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	122 320	549 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-732 612	-1 196 976
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-732 612	-1 196 976
Årets kassaflöde	232 420	161 755
Likvida medel vid årets början	1 289 527	1 127 772
Likvida medel vid årets slut	1 521 947	1 289 527

*) Just anskaffningsutgift pga återbet moms för installation elbilsladdare

**) Just anskaffningsutgift pga utbetalt statligt bidrag för d:o

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1, som innehåller kompletterande regler till BFNAR 2016:10.

Belopp anges i svenska kronor, om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Installationer	10 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.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen samt nästkommande års avtalade amortering redovisas som kortfristig skuld.

	2023	2022
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 566 272	2 566 272
Hysesintäkter, garage/parkering	163 800	163 800
	2 730 072	2 730 072
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Debiterade kabel-tv/internet-avgifter	100 800	100 800
Avgifter elbilsaddare	17 234	10 937
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 491	4 580
Påminnelseavgifter	300	180
Statligt elstöd	28 266	0
	148 091	116 497

	2023	2022
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	96 809	85 469
Städ, entreprenad	76 367	72 570
OVK	16 131	0
Hissbesiktning	5 506	4 995
Brandskydd	5 928	2 500
Förbrukningsmaterial/inventarier	38 053	9 287
Reparationer och underhåll	161 549	118 137
El, fastighets-	102 155	126 854
El, carportar	36 223	41 602
Värme	350 305	298 402
VA	134 639	109 975
Sophantering/renhållning	57 084	55 247
Samfällighetsavgifter	63 000	63 000
Försäkringspremier	36 943	39 379
Fastighets-skatt/avgift	66 738	63 798
	1 247 430	1 091 215
Not 5 Övriga externa kostnader		
Bredband/TV/internet/hemsida	132 622	136 962
Revisionsarvode	19 250	17 625
Rådgivning, revisor	14 531	0
Föreningskostnader	15 595	12 758
Förvaltningsarvode	65 480	63 880
Administration	4 364	11 176
Övriga förvaltningskostnader	653	58
Konsultarvoden	0	31 291
Bankkostnader	4 195	4 741
Medlems- och föreningsavgifter	5 660	5 580
	262 350	284 071
Not 6 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	87 003	72 977
Övriga arvoden (repr samfällighetsförening)	10 000	10 000
Sociala avgifter	22 801	18 967
	119 804	101 944
Not 7 Avskrivningar		
Byggnad	1 035 988	1 035 988
Installationer	39 064	39 633
	1 075 052	1 075 621

	2023-12-31	2022-12-31
Not 8 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>	<i>125 731 000</i>	<i>125 731 000</i>
<i>Ackumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnad	-10 011 006	-8 975 018
Årets avskrivningar enligt plan	-1 035 988	-1 035 988
<i>Utgående ackum avskrivningar enl plan</i>	<i>-11 046 994</i>	<i>-10 011 006</i>
Bokfört värde byggnader och mark	114 684 006	115 719 994
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
	124 000 000	124 000 000
Not 9 Installationer		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffn.värde installationer	594 500	0
Justering anskaffn.värde pga momsavdrag	-122 320	0
Årets anskaffningar (slutbet ./ statligt bidrag)	0	-549 250
Överfört från pågående nyanläggning	0	1 143 750
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>472 180</i>	<i>594 500</i>
<i>Ackumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar installationer	-39 633	0
Justering fg års avskrivn pga sänkt ansk.värde	8 154	0
Årets avskrivningar enligt plan	-47 218	-39 633
<i>Utgående ackum avskrivningar enl plan</i>	<i>-78 697</i>	<i>-39 633</i>
Bokfört värde installationer	393 483	554 867
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald samfällighetsavgift	15 750	15 750
Förutbetald sophanteringsavgift	2 368	0
Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna	5 660	5 660
EL-debitering elbilsladdare okt-dec -23	3 023	4 141
	26 801	25 551

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)

Långgivare	Ränta 2023-12-31	Låneskuld 2023-12-31	Låneskuld 2022-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	0,78%	4 663 092	4 663 092	2026-03-01
Stadshypotek	0,83%	2 320 500	2 320 500	2025-03-01
Stadshypotek	1,00%	6 279 546	6 279 546	2024-04-30
Stadshypotek	-	0	732 612	-
Stadshypotek	3,00%	8 065 000	8 065 000	2027-04-30
		21 328 138	22 060 750	
Kortfristig del av fastighetslån		-6 279 546	-1 429 588	
Långfristig del av fastighetslån		15 048 592	20 631 162	

Not 12 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	32 231 000	32 231 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen räntekostnad	30 032	31 418
Upplupen elkostnad	13 102	22 120
Upplupen FV-kostnad	50 933	45 273
Upplupna styrelsearvoden	42 976	36 225
Upplupna soc avg, styrelsearvoden	9 583	8 500
Upplupet revisionsarvode	18 750	17 000
Övriga upplupna kostnader	26 105	0
Förutbetalda årsavgifter/hyror	228 911	236 422
	420 392	396 958

Malmö den / 2024

Bengt Celander
Ordförande

Johan Rebensdorff
Vice ordförande

Boris Karlsson
Kassör

Caroline Olsson
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2024

Cederblad & Co Revisionsbyrå

Magnus Haak
Auktoriserad revisor