

Brf Parkhusen
Org.nr 769615-8224

Årsredovisning
2021

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.
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 Triennium Syd AB avseende fastighetsskötsel samt med Söderlindh Entreprenad Syd AB för snö-/halkbekämpning .
Fortsatt avtal med Brf-Konsult i Lund AB avseende ekonomisk förvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-26 och därpå konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Bengt Celanders	Ledamot	Ordförande
Johan Rebensdorff	Ledamot	Vice ordförande
Caroline Olsson	Ledamot	Sekreterare
Jan-Olof Grönhult	Ledamot	Kassör
Boris Karlsson	Ledamot	
Søren Kegnæs	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 8 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.

OK

Valberedning

Elisabet Sjöström, Jens Løndorf och Kurt Axelsson.

Revisor

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

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 4,4 % per 1/1 2021. Ingen förändring är beslutad för 2022.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 11.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften uppgick för 2021 till 1459 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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift	694	726	726	726	726	726
Elkostnad	25	18	22	22	18	17
Värmekostnad	80	71	76	85	82	77
VA-kostnad	29	27	25	24	23	24
Räntekostnad	69	76	85	108	141	169
Låneskuld	6 286	6 474	6 879	7 059	7 230	7 560

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 mm påverkar det visade resultatet för året men inte föreningens likviditet. Medan amorteringar samt nyinvesteringar som skrives av påverkar föreningens likviditet men inte resultat. Visas i följande enkla kassaflödesanalys:

Årets resultat	90 196
Årets avskrivning byggnad	1 035 988
Årets amorteringar på fastighetslån	-696 976
Ökning av kortfristig fordran under året	-3 693
Ökning av kortfristig skuld under året (ej lån)	227 443
Nyinvestering, elbilsladdare (pågående)	-1 143 750
Årets förändring av likvida medel (kassa/bank)	-490 792

CIA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En extra föreningsstämma hölls den 6 april angående laddboxar för elbilar. Omröstningen gav bifall till styrelsens förslag att investera i laddplatser, varefter föreningen har installerat laddboxar till varje carport, 42 st.

Belysningen i förråden har bytts ut i samband med att laddboxarna installerades.

Kompletteringsarbete tak på förråden pga läckage.

Bredbandshastigheten har uppgraderats till 500 Mbit och utbyte av router har initierats.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 500 000	992 506	123 147	372 316
Disposition av fg års resultat		111 000	261 316	-372 316
Årets resultat				90 196
Belopp vid årets utgång	93 500 000	1 103 506	384 463	90 196

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen:

vid året slut: 64 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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning (årsavg/hyror)	2 730 072	2 848 176	2 848 176	2 848 176
Resultat efter finansiella poster	90 196	372 316	229 282	-180 380
Soliditet	79,8%	79,5%	78,5%	78,0%

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	384 463,00 kr
Årets resultat	90 196,00 kr
	474 659,00 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll,

i enlighet med stadgarna, avsättes

111 000,00 kr

i ny räkning överföres

363 659,00 kr

474 659,00 kr



RESULTATRÄKNING

		2021	2020
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 730 072	2 848 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 097	191 763
Summa intäkter		2 837 169	3 039 939
 Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 126 740	-1 043 277
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 205	-207 268
Styrelsearvoden	Not 6	-100 885	-99 299
Avskrivningar	Not 7	-1 035 988	-1 035 988
Summa rörelsekostnader		-2 490 818	-2 385 832
 RÖRELSERESULTAT		346 351	654 107
 Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 155	-281 791
Summa finansiella poster		-256 155	-281 791
 ÅRETS RESULTAT		90 196	372 316

OK

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	116 755 982	117 791 970
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 143 750	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		117 899 732	117 791 970
Summa anläggningstillgångar		117 899 732	117 791 970
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		61 477	57 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	21 359	21 270
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		82 836	79 143
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 127 772	1 618 564
<i>Summa kassa och bank</i>		1 127 772	1 618 564
Summa omsättningstillgångar		1 210 608	1 697 707
SUMMA TILLGÅNGAR		119 110 340	119 489 677

CM

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 500 000	93 500 000
Fond för yttre underhåll		1 103 506	992 506
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>94 603 506</i>	<i>94 492 506</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		384 463	123 147
Årets resultat		90 196	372 316
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>474 659</i>	<i>495 463</i>
Summa eget kapital		95 078 165	94 987 969
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	14 495 750	18 594 634
Summa långfristiga skulder		14 495 750	18 594 634
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 761 976	5 360 068
Leverantörsskulder		250 629	58 521
Skatteskuld		121 296	117 852
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 13	402 524	370 633
Summa kortfristiga skulder		9 536 425	5 907 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 110 340	119 489 677

OK

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.

	2021	2020
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 566 272	2 684 376
Hysesintäkter, garage/parkering	163 800	163 800
	<u>2 730 072</u>	<u>2 848 176</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Debiterade kabel-tv/internet-avgifter	100 800	100 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 177	5 903
Påminnelseavgifter	120	60
Ersättning från JM AB	0	85 000
	<u>107 097</u>	<u>191 763</u>

an

	2021	2020
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	80 737	80 257
Städ, entreprenad	74 386	18 352
Snöröjning/saltning	0	2 500
Hissbesiktning	9 940	4 898
Brandskydd	6 721	0
Förbrukningsmaterial/inventarier	11 340	6 177
Reparationer och underhåll	225 998	295 080
El, fastighets-	92 906	66 440
El, carportar	5 474	0
Värme	296 154	262 577
VA	105 806	99 703
Sophantering/renhållning	54 576	48 183
Samfällighetsavgifter	63 000	63 000
Försäkringspremier	38 424	36 092
Fastighets-skatt/avgift	61 278	60 018
	1 126 740	1 043 277
Not 5 Övriga externa kostnader		
Bredband/internet/hemsida	125 682	107 957
Revisionsarvode	15 000	13 750
Föreningskostnader	7 225	7 284
Förvaltningsarvode	62 324	60 804
Administration	7 193	8 171
Övriga förvaltningskostnader	149	0
Bankkostnader	4 112	3 892
Medlems- och föreningsavgifter	5 520	5 410
	227 205	207 268
Not 6 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	71 625	70 352
Övriga arvoden (repr samfällighetsförening)	10 000	10 000
Sociala avgifter	19 260	18 947
	100 885	99 299
Not 7 Avskrivningar		
Byggnad	1 035 988	1 035 988
	1 035 988	1 035 988

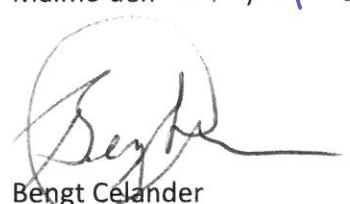
OK

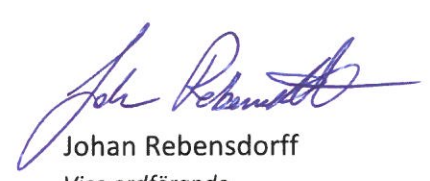
		2021-12-31	2020-12-31		
Not 8	Byggnader och mark				
	Akkumulerat anskaffningsvärde				
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	98 070 000	98 070 000		
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 661 000	27 661 000		
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 731 000	125 731 000		
	Akkumulerade avskrivningar enl plan				
	Ingående avskrivningar byggnad	-7 939 030	-6 903 042		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 035 988	-1 035 988		
	Utgående ackum avskrivningar enl plan	-8 975 018	-7 939 030		
	Bokfört värde byggnader och mark	116 755 982	117 791 970		
	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	Pågående nyanläggningar				
	Akkumulerat anskaffningsvärde				
	Ingående anskaffningsvärde	0			
	Årets inköp	1 143 750			
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 143 750			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetald samfällighetsavgift	15 779	15 750		
	Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna	5 580	5 520		
		21 359	21 270		
Not 11	Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)				
		Ränta	Låneskuld	Låneskuld	Villkors- ändringsdag
	Långgivare	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	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	2,27%	1 929 588	2 626 564	2023-06-01
	Stadshypotek	1,04%	8 065 000	8 065 000	2022-06-01
			23 257 726	23 954 702	
	Kortfristig del av fastighetslån		-8 761 976 *)	-5 360 068	
	Långfristig del av fastighetslån		14 495 750	18 594 634	
	*) Fr o m 2020 inkl lån som har slutförfallodag inom 1 år				
Not 12	Ställda säkerheter	2021-12-31	2019-12-31		
	Fastighetsinteckningar	32 231 000	32 231 000		

OJA

	2021-12-31	2020-12-31
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen räntekostnad	20 509	22 566
Upplupen elkostnad	17 784	6 533
Upplupen FV-kostnad	49 380	46 886
Upplupna styrelsearvoden	35 700	35 475
Upplupna soc avg, styrelsearvoden	8 385	8 794
Upplupet revisionsarvode	15 000	14 000
Övriga upplupna intäkter	13 707	0
Förutbetalda årsavgifter/hyror	242 059	236 379
	402 524	370 633

Malmö den 14 / 4 2022


Bengt Celander
Ordförande


Johan Rebensdorff
Vice ordförande


Jan-Olof Grönhult
Kassör


Caroline Olsson
Sekreterare


Boris Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 / 4 2022

Ernst & Young AB


Hanna Fehland
Auktoriserad revisor