

BRF PARKHUSEN

Org.nr 769615-8224

ÅRSREDOVISNING

2019

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

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 2019 och avser åren 2020-2030.

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 2019-05-20 och därpå konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Bengt Celanders	Ledamot	Ordförande
Johan Rebensdorff	Ledamot	Vice ordförande
Leif Erlandsson	Ledamot	Sekreterare
Jan-Olof Grönhult	Ledamot	Kassör
Caroline Olsson	Ledamot	
Eva Gotthardsson	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.

CUA

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. Ingen förändring är planerad för 2020.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 10.

Fastighetsavgift

Fr o m år 2019 erlägges hel fastighetsavgift, som för året uppgick till 1377 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgift	726	726	726	726	726	726
Elkostnad	22	22	18	17	15	17
Värmekostnad	76	85	82	77	69	70
VA-kostnad	25	24	23	24	24	23
Räntekostnad	85	108	141	169	230	300
Låneskuld	6 879	7 059	7 230	7 560	8 041	8 198

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 på X år påverkar föreningens likviditet men inte resultat. Även ökning/minskning av kortfristig fordran resp skuld under året påverkar årets förändring av likviditet. Vilket visas i följande förenklade kassaflödesanalys:

Årets resultat	229 282
Årets avskrivning byggnad	1 035 988
Årets amorteringar på fastighetslån	-665 340
Minskning av kortfristig fordran under året	24 064
Ökning av kortfristig skuld under året	19 982
Årets förändring av likvida medel (kassa/bank)	643 976

CUA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den allt överskuggande händelsen under året är **fasadrenoveringen** som påbörjades i februari 2019. Arbetet har följt planerad projektplan och slutfördes i februari innevarande år.

Under året har föreningen beviljats **bygglov för inglasningar**.

Ett att föreningens **lån** i Stadshypotek omsattes den 1 juni 2019. Aktuellt lånebelopp var 6 327 0000 kr och det nya lånet fick en räntebindning på 5 år till en mycket fördelaktig räntenivå.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 500 000	1 060 506	6 245	-180 380
Disposition av fg års resultat		-179 000	-1 380	180 380
Årets resultat				229 282
Belopp vid årets utgång	93 500 000	881 506	4 865	229 282

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 62 st, fördelade på 42 lägenheter.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 61 st.

Under året har 4 st överlåtelser skett.

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

Flerårsöversikt	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (årsavg/hyror)	2 848 176	2 848 176	2 848 176	2 848 176
Resultat efter finansiella poster	229 282	-180 380	-58 134	110 356
Soliditet	78,5%	78,0%	77,6%	76,9%

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	4 864,89 kr
Årets resultat	229 282,00 kr
	<u>234 146,89 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

123 146,89 kr

234 146,89 kr

CVA

RESULTATRÄKNING

		2019	2018
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 848 176	2 848 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 217	105 099
Summa intäkter		2 953 393	2 953 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 054 460	-1 416 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 597	-212 399
Styrelsearvoden	Not 6	-83 899	-68 319
Avskrivningar	Not 7	-1 035 988	-1 035 988
Summa rörelsekostnader		-2 410 944	-2 732 963
RÖRELSERESULTAT		542 449	220 312
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 167	-400 692
Summa finansiella poster		-313 167	-400 692
ÅRETS RESULTAT		229 282	-180 380

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	118 827 958	119 863 946
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		118 827 958	119 863 946
Summa anläggningstillgångar		118 827 958	119 863 946
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar (skattekonto)		70	29 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	21 160	15 750
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		21 230	45 294
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 722 307	1 078 331
<i>Summa kassa och bank</i>		1 722 307	1 078 331
Summa omsättningstillgångar		1 743 537	1 123 625
SUMMA TILLGÅNGAR		120 571 495	120 987 571

OK

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 500 000	93 500 000
Fond för yttre underhåll		881 506	1 060 506
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>94 381 506</i>	<i>94 560 506</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 865	6 245
Årets resultat		229 282	-180 380
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>234 147</i>	<i>-174 135</i>
Summa eget kapital		94 615 653	94 386 371
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	24 754 702	25 483 314
Summa långfristiga skulder		24 754 702	25 483 314
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	696 976	633 704
Leverantörsskulder		67 457	67 900
Skatteskuld		85 890	55 650
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 12	350 817	360 632
Summa kortfristiga skulder		1 201 140	1 117 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 571 495	120 987 571

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.

	2019	2018
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	4 417	4 299
	<u>105 217</u>	<u>105 099</u>

OK

	2019	2018
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städ	96 911	157 991
Snöröjning/saltning	2 000	7 439
Hissbesiktning	4 788	0
Förbrukningsmaterial/inventarier	9 137	14 964
Reparationer och underhåll	286 227	569 449
El, fastighet	80 806	81 818
Värme	281 022	314 035
VA	93 274	88 956
Sophantering/renhållning	55 704	68 783
Samfällighetsavgifter	63 000	63 473
Försäkringspremier	23 757	21 293
Fastighets-skatt/avgift	57 834	28 056
	1 054 460	1 416 257
Not 5 Övriga externa kostnader		
Bredband/internet/hemsida	115 382	111 088
Revisionsarvode	14 000	13 688
Föreningskostnader	15 737	12 814
Förvaltningsarvode	59 320	57 876
Tilläggstjänster ek förvaltning	4 700	4 106
Administration	3 244	4 200
Övriga förvaltningskostnader (adm balkonginglasning)	20 337	0
Bankkostnader	3 877	3 317
Medlems- och föreningsavgifter	0	5 310
	236 597	212 399
Not 6 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	57 625	45 150
Övriga arvoden (repr samfällighetsförening)	10 000	10 000
Sociala avgifter	16 274	13 169
	83 899	68 319
Not 7 Avskrivningar		
Byggnad	1 035 988	1 035 988
	1 035 988	1 035 988

OK

	2019-12-31	2018-12-31
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
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 731 000	125 731 000
<i>Ackumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnad	-5 867 054	-4 831 066
Årets avskrivningar enligt plan	-1 035 988	-1 035 988
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-6 903 042	-5 867 054
Bokfört värde byggnader och mark	118 827 958	119 863 946
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	30 000 000
	104 000 000	91 000 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald samfällighetsavgift	15 750	15 750
Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna	5 410	0
	21 160	15 750

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)				
Långgivare	Ränta 2019-12-31	Låneskuld 2019-12-31	Låneskuld 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	1,04%	3 120 500	3 120 500	2020-03-01*)
Stadshypotek	0,97%	4 663 092	4 676 518	2021-03-01
Stadshypotek	1,04%	8 065 000	8 065 000	2022-06-01
Stadshypotek	2,27%	3 307 722	3 928 000	2023-06-01
Stadshypotek	1,00%	6 295 364	6 327 000	2024-04-30
		25 451 678	26 117 018	
Kortfristig del av fastighetslån		-696 976	-633 704	
Långfristig del av fastighetslån		24 754 702	25 483 314	

*) nytt lån på 2.320.500 kr fr o m 2020-03-01 med löptid 5 år till 0,83 % ränta

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	32 231 000	32 231 000

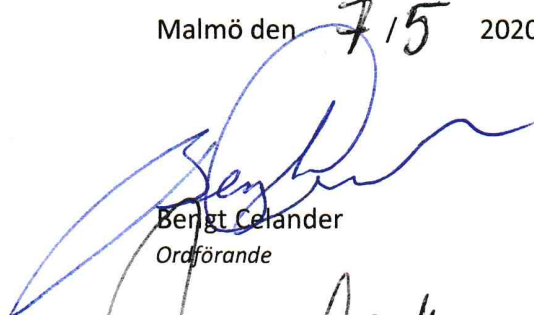
CW

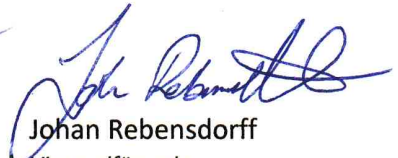
	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen räntekostnad	24 966	27 284
Upplupen elkostnad	7 491	8 102
Upplupen FV-kostnad	46 313	46 951
Upplupen underhållskostnad	0	1 988
Upplupna styrelsearvoden	34 875	22 750
Upplupna soc avg, styrelsearvoden	8 073	5 811
Upplupet revisionsarvode	14 000	13 750
Förutbetalda årsavgifter/hyror	215 099	233 996
	350 817	360 632

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 2020 och kommande år.

Malmö den 7 / 5 2020


Bengt Celander
Ordförande


Johan Rebensdorff
Vice ordförande


Leif Erlandsson
Sekreterare


Jan-Olof Grönhult
Kassör


Caroline Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11 / 5 2020

Ernst & Young AB


Hanna Fehland
Auktoriserad revisor