

Årsredovisning 2020

BRF Pärongården i Enskededalen



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

Styrelsen för BRF Pärongården i Enskededalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera och ansvara för underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Genom medlemmarnas avgifter finansieras kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen verkar enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på vilka åtgärder inom underhåll som genomförs. Förändringen av föreningens likvida medel redogörs under avsnittet Förändring av likvida medel.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2033. Under 2020 har planen setts över och uppdaterats.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningen storlek se fondnoten. En större amortering om 7 Mkr på föreningens lån skedde under slutet av 2020 och sker enligt plan. För mer information se fondnoten.

Årsavgifterna planeras vara orörda under åtminstone större delen av år 2021. Styrelsens arbetar för närvarande med en långsiktig likviditetsanalys för att se över hur avgifterna kan behöva regleras över tid.

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-24. Föreningen nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-14.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och är därmed en äkta bostadsföreningen.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Dalens samfällighetsföreningen, 717917-5612. Föreningens andel är 5,7 procent och samfälligheten förvaltar gemensamma utrymmen.

Styrelsen som tillträdde maj 2020

Mikael Salo	Ordförande och ledamot
Ann Hansen	Kassör och ledamot
Maria Sundin	Ledamot
Oskar Frölin	Ledamot
Andreas Nilsson	Ledamot
Robert Bratsberg Karlsson	Ledamot
Tobias Cornvik	Ledamot
Nadia Periera	Suppleant
Elin Ströberg	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten.

Valberedning

Lisa Holmgren
Josefina Liljeberg

Revisor

Ola Trané

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2020 kl 19.00

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning: Dalen 16

Förvärv: 2010

Säte: Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker sedan 2019 med bergvärme och fjärrvärme som spets.

Värdeåret: 1980

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 10610 kvm varav 9870 kvm utgör lägenhetsyta och 740 lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter varav 17 är hyresrätter, samt två lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok: 0
2 rok: 28
3 rok: 35
4 rok: 32
5 rok: 2
>5 rok: 13

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum
Festlokal
Snickarrum
Trädgårdsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014, uppdaterades 2019 och sträcker sig fram till 2033.

Sedan 2019 är Storholmen både ekonomisk och teknisk förvaltare.

Prioritet för den nya styrelsen som tillträdde maj 2020 har varit att få överblick och kontroll över underhållsbehov av stammar och därtill även en bild av de ekonomiska prioriteringarna som behöver göras under året.

Under 2019 installerades bergvärme i fastigheten vilket ger en betydande större kostnadsbesparing.

Under 2020 gjordes vissa investeringar och insatser för att trimma in värmesystemet.

Bergvärmeinvesteringen som helhet beräknas vara återbetald inom ca sex år mot bakgrund av de besparingar som görs.

Under 2020 drabbades föreningen av tre större vattenläckor vilket föranlett undersökning av stammarnas skick och behov av underhåll.

Underhållsplanen har uppdaterats under året och fastighetsrelaterade projekt som genomförts under året är bland annat: OVK-åtgärder (obligatorisk ventilationskontroll) samt trygghetsbesiktning med tillhörande åtgärder.

Inför 2021 planeras och budgeteras ytterligare upprustning av gården, renovering av takfönster i låghus, underhåll av stammar, upprustning av gemensam föreningslokal samt eventuell relining.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Teknisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Ekonomisk förvaltning
Städning
Markskötsel
Snöröjning
Hissavtal
Bredband
El
Värme
Vatten
Kabel-TV

Leverantör

Storholmen Förvaltning
Storholmen Förvaltning
Storholmen Förvaltning
Gröna stadhjälten
Tingvalla Mark AB
Tingvalla Mark AB
ITK AB
Stockholms stadsnät AB
Ellevio
Fortum värme
Stockholm vatten
Comhem

Övrig information

Under 2020 ombildades och sålde föreningen två lägenheter vilket möjliggjorde en amortering på föreningens lån.

Ytterligare minst tre ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt kommer att ske under 2021 då hyresavtal sagts upp.

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	12 132 286	12 847 060
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	7 311 914	7 336 625
Finansiella intäkter	2 233	2 353
Ökning av kortfristiga skulder	0	433 001
Upplåtelse av bostadsrätt	2 785 000	3 510 000
	10 099 147	11 281 979
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	7 857 482	11 651 501
Finansiella kostnader	256 218	274 564
Ökning av kortfristiga fordringar	43 229	8 188
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	7 062 500	62 500
Minskning av kortfristiga skulder	494 393	0
	15 952 322	11 996 753
Likvida medel vid årets slut	6 517 611	12 132 286
Årets förändring av likvida medel	-5 614 675	-714 774

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 311	7 337	7 165	7 290	7 221
Resultat efter finansiella poster	-2 516	-6 464	-3 340	-2 772	-7 303
Soliditet (%)	73	69	70	75	74
Kassalikviditet exkl kortfrist del lån (%)	482	647	881	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	566	555	561	569	559
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 133	1 150	1 056	1 045	1 057
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 427	5 236	5 296	4 237	4 244
Lån/kvm totalyta (kr)	3 422	4 087	4 097	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	49	46	29	22	19
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	44	84	136	116	106
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	36	32	34	32	31
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	24	26	25	24	23
Skuldränta (%)	0,68	0,63	0,61	0,00	0,00

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 201 kvm bostadsrättsyta och 2 409 kvm hyresrättsyta vilket blir 10 610 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 733 200	18 758 875	1 071 040	-28 590 888	-6 464 239	99 507 988
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 071 040	-1 071 040		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 071 040	1 071 040		0
Upplåtelse lägenhet	883 200	1 901 800				2 785 000
Disposition av föregående års resultat:				-6 464 239	6 464 239	0
Årets resultat					-2 515 706	-2 515 706
Belopp vid årets utgång	115 616 400	20 660 675	1 071 040	-35 055 127	-2 515 706	99 777 282

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-35 055 127
Årets resultat	-2 515 706
	-37 570 833

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 923 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 923 000
I ny räkning överföres	-37 570 833
	-37 570 833

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 311 154	7 336 625
Övriga rörelseintäkter	3	760	0
Summa rörelseintäkter		7 311 914	7 336 625
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-6 416 288	-10 598 131
Övriga externa kostnader	5	-1 192 548	-811 188
Personalkostnader	6	-248 646	-242 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 716 153	-1 877 152
Summa rörelsekostnader		-9 573 635	-13 528 653
Rörelseresultat		-2 261 721	-6 192 028
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 233	2 353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 218	-274 564
Summa finansiella poster		-253 985	-272 211
Resultat efter finansiella poster		-2 515 706	-6 464 239
Resultat före skatt		-2 515 706	-6 464 239
Årets resultat		-2 515 706	-6 464 239

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	130 532 208	132 240 391
Maskiner och inventarier	8	39 848	47 818
Summa materiella anläggningstillgångar		130 572 056	132 288 209
Summa anläggningstillgångar		130 572 056	132 288 209
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 616	6 322
Övriga fordringar	9	44 602	44 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	377 746	338 801
Summa kortfristiga fordringar		432 964	389 735
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 517 611	12 132 286
Summa kassa och bank		6 517 611	12 132 286
Summa omsättningstillgångar		6 950 575	12 522 021
SUMMA TILLGÅNGAR		137 522 631	144 810 230

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 277 075	133 492 075
Fond för yttre underhåll		1 071 040	1 071 040
Summa bundet eget kapital		137 348 115	134 563 115
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-35 055 127	-28 590 888
Årets resultat		-2 515 706	-6 464 239
Summa fritt eget kapital		-37 570 833	-35 055 127
Summa eget kapital		99 777 282	99 507 988
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	20 180 393	22 842 893
Summa långfristiga skulder		20 180 393	22 842 893
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	11, 12	16 124 096	20 524 096
Leverantörsskulder		614 031	643 308
Skatteskulder		31 700	25 301
Övriga skulder		196 126	202 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	599 003	1 063 947
Summa kortfristiga skulder		17 564 956	22 459 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 522 631	144 810 230

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Installationer	10 år	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 644 946	4 597 080
Årsavgifter lokaler	0	20 471
Hyror bostäder	1 672 469	1 731 611
Hyror lokaler	959 880	944 688
Bredbandsintäkter	24 675	21 400
Hysesrabatter	-78 779	-46 519
Övriga debiterade avgifter	61 906	42 852
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	22 906	25 045
Avgift andrahandsuthyrning	3 152	0
Öresutjämning	-2	-4
	7 311 153	7 336 624

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	760	0
	760	0

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel	461 044	94 680
Snöröjning/sandning	140 537	159 897
Städning	113 595	106 961
Besiktning	22 708	21 267
Serviceavtal	40 326	36 518
Obligatorisk ventilationskontroll	48 191	0
Reparationer	1 243 784	931 107
Underhåll	1 399 873	6 081 403
El	523 668	485 905
Fjärrvärme	471 704	888 970
Vatten och avlopp	386 519	337 214
Sophämtning/renhållning	58 657	20 651
Försäkring	150 819	138 866
Tomträttsavgäld	860 216	718 716
Samfällighetsavgift	98 325	126 366
Kabel-TV/bredband	175 891	234 900
Fastighetsskatt	220 430	214 710
	6 416 287	10 598 131

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode	193 725	174 724
Förvaltningsarvode övriga	726 552	117 894
Juridiskt konsultarvode	58 567	2 712
Konsultarvode	62 736	231 223
Föreningsavgifter	8 365	55 643
Administration	8 469	12 302
Inkassokostnader	23 059	4 876
Kreditupplysningskostnader	0	690
Revisionsarvode	24 157	24 114
Föreningskostnader	5 344	4 275
Mäklarprovisioner	40 000	90 150
Övriga kostnader	41 574	92 585
	1 192 548	811 188

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelse och internrevisor	189 200	186 000
Sociala kostnader	59 446	56 182
	248 646	242 182

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 729 702	144 729 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 729 702	144 729 702
Ingående avskrivningar	-12 489 311	-10 781 128
Årets avskrivningar	-1 708 183	-1 708 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 197 494	-12 489 311
Utgående redovisat värde	130 532 208	132 240 391
Taxeringsvärden byggnad	90 548 000	90 548 000
Taxeringsvärden mark	82 776 000	82 776 000
	173 324 000	173 324 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 738 071	1 738 071
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 738 071	1 738 071
Ingående avskrivningar	-1 690 254	-1 521 285
Årets avskrivningar	-7 970	-168 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 698 224	-1 690 254
Utgående redovisat värde	39 847	47 817

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	44 602	44 612
	44 602	44 612

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	25 505	23 294
Övriga upplupna kostnader	352 241	315 507
	377 746	338 801

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,58	2021-12-15	11 600 000	11 600 000
Nordea			0	11 524 096
Nordea	0,74	2022-11-16	11 242 893	11 242 893
Nordea			0	9 000 000
SEB	0,28	2021-12-28	4 524 096	0
SEB	0,34	2022-12-28	8 937 500	0
			36 304 489	43 366 989
Kortfristig del av långfristig skuld			7 062 500	62 500

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	58 000 000	58 000 000
	58 000 000	58 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	8 620	11 451
Avgifter och hyra	418 815	751 046
Övriga upplupna kostnader	171 568	301 450
	599 003	1 063 947

Enskededalen 2021 -

Mikael Salo
Ordförande

Oskar Frölin
Ledamot

Andreas Nilsson
Ledamot

Ann Hansen
Ledamot

Tobias Cornvik
Ledamot

Robert Karlsson
Ledamot

Maria Sundin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -

Ola Trané
Extern revisor