

Årsredovisning för
Brf Parken 1, Söderby
769601-8725

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Parken 1, Söderby, 769601-8725 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har under året övertagit ägandet av grönytan Parken 2 som i sin helhet belastas av Parken GA:1 där föreningen har 105 andelar och utförande-och underhållsansvar.

Verksamheten

Följande företag är de viktigaste leverantörerna för den löpande verksamheten:

- Förvaltnings AB Graden - ekonomisk förvaltning
- Driftia Förvaltning AB och Driftia EL AB - teknisk förvaltning
- Swedal Fastighet AB och Elis Fastigheter AB- städning och hyrmattor
- HSB Södertälje Ek.för. - skötsel av grönytor, träd och buskar samt snöröjning
- KONE AB och Inspecta Sweden AB - hisservice och besiktning
- Rapid Säkerhet AB - larmcentral
- Aimo Park Sweden AB - parkeringsövervakning
- Lås-Hantverkarn i Södertälje och Tumba Lås - nyckelservice och låssmed
- Vattenfall kundservice AB och Södertörns Fjärrvärme AB - el och värme
- Salems kommun - vatten och avlopp
- SRV Återvinning AB - sophantering
- Länsförsäkringar Södermanland - fastighetsförsäkringar
- Telia Sverige AB och ComHem AB - telefon, TV och bredband
- SBAB och Handelsbanken - lån och bankkonton
- Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC) - revisor

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Antal medlemmar i början av året: 149

Antal tillkommande medlemmar: 19

Antal avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar i slutet av året: 152

Antal överlåtelser av lägenheter under året: 16

Antal lägenheter upplåtna i andrahand under året: 5

Antal lägenheter upplåtna i andrahand vid årets slut: 1

Under året har styrelsen hållit 12 protokollförda sammanträden och en ordinarie stämma.

Styrelsen

Ordförande	Åke Södermark
Sekreterare	Henrik Garlöv
Kassör	Christina Ludvigsson
Ledamot	Mattias Palmgren
Ledamot	Ann Jansson

Suppleant	Kristina Görander Esbjörn Eriksson Michaela Lydecker Pontus Windahl
------------------	------------------------------------------------------------------------------

Revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC), Ella Bladh
----------------	------------------------------------------------------

Valberedning	Tim Kettley	har lämnat föreningen och uppdraget under året
	Göran Carlmark	har lämnat uppdraget under året

Styrelsen har sitt säte i Salems kommun.
Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Den pågående COVID-19 pandemin har inte påverkat föreningens ekonomi under verksamhetsåret och i dagsläget ser vi inte heller några negativa effekter framöver.
- * Däremot har vi tagit hänsyn till gällande rekommendationer och förändrat vårt arbetssätt med bland annat medlemsmöten utomhus och digitala styrelsemöten.
- * Kostnaderna för reparationer och underhåll ökar men årets avgiftshöjning och en del sänkta kostnader gör att vi ändå visar ett resultat i samma nivå som förra året.
- * Vi har uppdaterat vår långsiktiga underhållsplan för att balansera de allt högre kostnaderna över tiden och försöka undvika alltför stora skillnader mellan åren.
- * För att sänka våra räntekostnader har vi beslutat att framöver ha en kombination av fasta och rörliga räntor med bättre spridning över tiden och mellan olika långgivare.
- * Ett lån har satts om i slutet av året till mycket förmånlig ränta och i samband med omsättning av ytterligare två lån i början av 2021 kommer vi också att amortera.
- * Vi har ersatt vår tidigare leverantör av snöröjning genom att skriva avtal med HSB.
- * Vi har tagit initiativ till att starta Grannsamverkan och vidtagit flera andra åtgärder för att öka säkerheten och tryggheten för våra medlemmar i och kring vårt hus.
- * Vår nya energideklaration visar en energiprestanda i nivå med liknande byggnader och vi har placerat ut mätare för att under åren kunna redovisa radongashalterna.
- * Vi har gjort en genomgång av hela vår värmeanläggning som visar att den nu efter några gjorda justeringar avseende styr och reglerutrustning fungerar normalt.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Salem Parken 1 och Salem Parken 2
Adress:	Verandastigen 1 och 3
Byggår:	Ursprungligt färdigställandeår 1910. Ombyggnaden till nuvarande planlösning påbörjades 2005 och avslutades 2007.
Taxeringsvärde:	120 000 000 kr varav byggnadsvärde 94 000 000 kr enligt 2019 års taxering
Lägenhetsfördelning:	105 st lägenheter i en huskropp
Total boyta:	8 002 m ²
Fastighetens areal:	9 583 m ² + 3 732 m ² = 13 315 m ²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	19 st
2 rum och kök	33 st
3 rum och kök	31 st
4 rum och kök	19 st
5 rum och kök	3 st

P-anläggning

Garage	12 st
P-platser	73 st

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	135 967 000	1 652 507	2 662 329	576 830
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			576 830	-576 830
Årets resultat				492 645
Vid årets slut	135 967 000	1 652 507	3 239 159	492 645

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	6 849 043	6 611 479	6 609 723	6 620 742	6 608 296
Resultat efter finansiella poster	492 645	576 830	738 840	1 005 059	-110 659
Resultat i % av nettoomsättningen	7,2	8,7	11,2	15,2	-1,7
Soliditet, %	63,2	63,1	62,5	61,6	61,2
Balansomslutning	223 717 475	223 125 686	224 293 632	226 642 044	226 185 507

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	807	784	784	784	784
Lån	10 113	10 113	10 363	10 738	10 800
Gemensam elkostnad	22	23	20	19	19
Värmekostnad	136	139	143	142	144
Vattenkostnad	45	44	43	40	36

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	2 957 159
årets redovisade resultat	492 645
	<hr/>
	3 449 804

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens byggnader	282 000
balanseras i ny räkning	3 167 804
	<hr/>
Summa	3 449 804

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 849 043	6 611 479
Övriga rörelseintäkter		5 500	50 058
Summa rörelseintäkter		6 854 543	6 661 537
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 516 757	-3 335 257
Personalkostnader	4	-158 019	-134 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-1 751 995	-1 735 020
Summa rörelsekostnader		-5 426 771	-5 204 477
Rörelseresultat		1 427 772	1 457 060
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 103	19 591
Räntekostnader och liknande resultatposter		-953 230	-899 821
Summa finansiella poster		-935 127	-880 230
Resultat efter finansiella poster		492 645	576 830
Årets resultat		492 645	576 830

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	216 186 354	217 848 964
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	140 310	144 820
Summa materiella anläggningstillgångar		216 326 664	217 993 784
Summa anläggningstillgångar		216 326 664	217 993 784
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		150	5 034
Övriga fordringar		30 418	23 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 611	50 219
Summa kortfristiga fordringar		83 179	79 020
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 307 632	5 052 882
Summa kassa och bank		7 307 632	5 052 882
Summa omsättningstillgångar		7 390 811	5 131 902
SUMMA TILLGÅNGAR		223 717 475	223 125 686

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		135 967 000	135 967 000
Fond fastighetsunderhåll		1 934 507	1 652 507
Summa bundet eget kapital		137 901 507	137 619 507
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 957 159	2 662 329
Årets resultat		492 645	576 830
Summa fritt eget kapital		3 449 804	3 239 159
Summa eget kapital		141 351 311	140 858 666
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	78 922 500	80 922 500
Summa långfristiga skulder		78 922 500	80 922 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 000 000	0
Leverantörsskulder		495 078	272 515
Skatteskulder		77 206	145 529
Övriga skulder		82 496	40 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	788 884	885 750
Summa kortfristiga skulder		3 443 664	1 344 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 717 475	223 125 686

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
-Markanläggningar	20

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Månadsavgifter	6 458 330	6 270 223
Lokalhyror	12 981	14 184
Garagehyror	86 400	86 400
Bilplatshyror med el	256 362	217 599
Bilplatshyror utan el	10 800	10 523
Bilplats med laddstolpe/MC parkering mm	24 125	12 650
Öresutjämning	45	-100
	6 849 043	6 611 479

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	179 534	184 108
Värme	1 084 573	1 111 559
Värmesystem behandling	0	14 875
Vatten och avlopp	363 478	355 447
Renhållning, sophantering	118 294	109 836
Snöröjning	7 500	160 760
Teknisk förvaltning	139 008	138 900
Städning avtalad	186 384	191 565
Städning övrigt	58 076	24 347
Avhjälpande underhåll	365 253	87 359
Underhåll gård & park	169 547	157 256
Övriga driftskostnader	76 434	57 469
Hisskostnader	39 214	28 920
Larm,hiss, porttelefon	33 809	10 256
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	150 045	144 585
Fastighetsförsäkringar	53 551	65 666
Serviceavtal	3 481	3 396
Gemensam tv-anläggning	29 351	28 890
Förbrukningsinventarier	5 863	4 249
Planerat underhåll	188 924	70 810
Övriga föreningskostnader	50 172	35 910
Administrationskostnader	114 256	114 256
Ekonomisk rådgivning	0	9 625
Extern revisionskostnad inkl rådgivning	41 625	32 323
Bankkostnader	4 461	4 797
Övriga främmande tjänster	53 223	188 093
Kravkostnader	701	0
Summa	3 516 757	3 335 257

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	131 892	103 658
Övriga löner och ersättningar	780	2 015
Sociala kostnader	25 347	28 527
	158 019	134 200

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	229 016 462	228 249 500
-Nyanskaffningar	0	766 962
	<u>229 016 462</u>	<u>229 016 462</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 167 498	-9 504 888
-Årets avskrivning enligt plan	-1 662 610	-1 662 610
	<u>-12 830 108</u>	<u>-11 167 498</u>
Redovisat värde vid årets slut	216 186 354	217 848 964
Bokfört värde byggnader	173 796 087	175 420 349
Bokfört värde mark	41 700 000	41 700 000
Bokfört värde markanläggning	690 267	728 615
	<u>216 186 354</u>	<u>217 848 964</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
	<u>120 000 000</u>	<u>120 000 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	362 050	362 050
-Nyanskaffningar	84 875	0
Vid årets slut	<u>446 925</u>	<u>362 050</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-217 230	-144 820
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-89 385	-72 410
Vid årets slut	<u>-306 615</u>	<u>-217 230</u>
Redovisat värde vid årets slut	140 310	144 820

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
SBAB 27767877	2021-01-21	1,29%	11 000 000	11 000 000
SBAB 27767990	2021-01-21	1,32%	13 500 000	13 500 000
SBAB 25454642			0	12 000 000
SBAB 29603758	2021-11-10	1,12%	21 044 609	21 044 609
SBAB 30594800	2022-12-06	0,77%	23 377 891	23 377 891
Stadshypotek 389249	2021-12-01	0,39%	12 000 000	0
			80 922 500	80 922 500
Varav kortfristig del 1 år			-2 000 000	0
Kvarstående långfristig del			78 922 500	80 922 500
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			0	0
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			78 922 500	80 922 500

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	92 812 500	92 812 500

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	57 014	50 284
Förutbetalda intäkter	532 228	514 654
Övriga upplupna kostnader	199 642	320 812
	788 884	885 750

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten

- * Vi har startat arbetet med anbudsförfrågan angående målning och renovering av fönster som kommer att behöva genomföras i etapper under de närmaste åren.
- * Vi har gjort en utredning som visar att vi framöver har möjligheter att både utöka antalet laddstolpar och höja effekten på några om det visar sig att efterfrågan ökar.
- * Vi har gjort en utredning som visar att byte till LED-belysning innebär olika typer av besparingar och vi kommer att börja byta ut armaturerna vartefter de går sönder.
- * För att säkerställa inomhusklimatet och energiförbrukningen bör vi under de närmaste åren påbörja bytet av radiatorventilerna i samtliga lägenheterna.

Underskrifter

Söderby 2021-

Åke Södermark
Styrelseordförande

Henrik Garlöv
Sekreterare

Christina Ludvigsson
Kassör

Mattias Palmgren

Ann Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 februari 2021



Slutlig, reviderad ÅR för us.pdf
(106003 byte)
SHA-512: 31aa527c5e225515f4dfb0997d942293d4ede
e8914593a322a8162d3c98b84051793eef71e61c2daecb
fe955212803e1a9cd51b9fb4feba1b5828d226db790f3

Handlingarna är undertecknade av

2021-02-22 15:33:23 (CET)



Åke Södermark

ake.sodermark@telia.com
78.69.169.132
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-02-22 19:12:42 (CET)



Henrik Garlov

henrik.garlov@gmail.com
84.17.209.149
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-02-22 19:13:57 (CET)



Christina Margareta Ludvigsson

christinaludvigsson@yahoo.se
90.129.217.76
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-02-22 19:15:24 (CET)



Sven Mathias Palmgren

mattias@palmgrenartdirection.se
83.254.110.202
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-02-22 19:46:48 (CET)



Ann Birgitta Jansson

ajakonsult@icloud.com
213.67.21.65
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-02-24 09:20:30 (CET)



Ella Bladh

ella.bladh@pwc.com
84.17.219.58
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 2020 för signering

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2c35f696099d9814be2c727e488cda0e8bdfa20fc6d3afe0268a7fc30282b72d421583113887d6d9a135cf66c5003c3103a06c69f9f8e58871eaca1aaa63a2d5



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.