

Årsredovisning för  
**Brf Parken 1, Söderby**  
769601-8725

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2021.

### 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.

På grönytan Salem Parken 2 som i sin helhet belastas av gemensamhetsanläggningen Salem Parken GA:1 har föreningen 105 av 166 andelar samt 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
- Fog & Fönsterservice AB - renovering och målning av fönster
- KEAB Gruppen AB och Elis Fastigheter AB - städning och hyrmattor
- HSB Södertälje - 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-Hantverkar'n 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 Tele2 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: 152

Antal tillkommande medlemmar: 22

Antal avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar i slutet av året: 154

Antal överlåtelser av lägenheter under året: 15

Antal lägenheter upplåtna i andrahand under året: 2

Under året har styrelsen hållit 13 protokollförda sammanträden och en ordinarie stämma.

### **Styrelsen**

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

<b>Suppleant</b>	Esbjörn Eriksson Michaela Lydecker Pontus Windahl
------------------	---

<b>Revisor</b>	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC), Ella Bladh
----------------	--

<b>Valberedning</b>	Therese Johansson      sammankallande Hanna Malm Göran Härnulf
---------------------	--

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- \* Vi har genomfört de första etapperna av det stora arbetet med målning och renovering av fönster, balkongdörrar och entrépartier med gott resultat. Arbetet kommer att fortsätta med flera etapper under de närmaste två eller tre åren.
- \* För att delvis finansiera fönsterrenoveringen har vi under året i enlighet med stämmans beslut gjort ett uttag ur fonden för underhåll och vi kommer framöver behöva öka avsättningarna till fonden i linje med kostnaderna i underhållsplanen.
- \* Trots de ökande kostnaderna för fastighetsunderhåll kan vi visa ett resultat i linje med föregående år främst beroende på halverade räntekostnader sedan 2019.
- \* Vi har också fortsatt att se över våra leverantörsavtal med målet att förbättra leverans kvalitén, bredda tjänsteutbudet och sänka våra totala kostnader. I samband med detta har vi bland annat beslutat att ersätta vår nuvarande städleverantör genom att skriva avtal med KEAB Gruppen AB som tar över arbetet den 1 mars 2022.
- \* För att fortsatt hålla hög säkerhetsnivå i fastigheten har vi anskaffat porttelefoner där våra bud och gäster kan nå oss så vi slipper sprida portkoden till för många personer.
- \* Vi har också beslutat att regelbundet byta portkoderna samt spärra dem nattetid.
- \* Vi byter successivt ut våra ljuskällor inomhus och utomhus mot LED-belysning.
- \* Vi har gjort en insats för att bevara fasadens utseende i vår Q-märkta fastighet genom att se till att balkongskydderna har rätt utseende.
- \* Mätningen av radongashalterna visade i huvudsak låga värden förutom i några lägenheter på bottenvåningen. Problemet är markradon i kombination med dålig ventilation och vi har vidtagit rekommenderade åtgärder i dessa lägenheter.
- \* För att försöka sänka hastigheten på Verandastigen har vi kompletterat den blå skylten för gångfartsområde med skylt för hastighetsbegränsning till 10 km/tim.

### 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 <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	9 583 m <sup>2</sup> + 3 732 m <sup>2</sup> = 13 315 m <sup>2</sup>

#### 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 varav 2 st med laddbox
P-platser	73 st varav 6 st med laddbox

### Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	135 967 000	1 934 507	2 957 159	492 645
Uttag ur underhållsfond		-500 000		
Fondavsättning enligt stämmobeslut		282 000	-282 000	
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			492 645	-492 645
Årets resultat				488 343
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>135 967 000</b>	<b>1 716 507</b>	<b>3 167 804</b>	<b>488 343</b>

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	6 862 883	6 849 043	6 611 479	6 609 723	6 620 742
Resultat efter finansiella poster	488 343	492 645	576 830	738 840	1 005 059
Resultat i % av nettoomsättningen	7,1	7,2	8,7	11,2	15,2
Soliditet, %	63,8	63,2	63,1	62,5	61,6
Balansomslutning	221 450 049	223 717 475	223 125 686	224 293 632	226 642 044

#### Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta

Årsavgift	807	807	784	784	784
Lån	9 863	10 113	10 113	10 363	10 738
Gemensam elkostnad	23	22	23	20	19
Värmekostnad	156	136	139	143	142
Vattenkostnad	46	45	44	43	40

## Förslag till disposition av föreningens resultat

*Belopp i kr*

Till stämmans förfogande står följande belopp

Balanserat resultat	3 167 803
Årets redovisade resultat	488 343
	<hr/>
	3 656 146

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
Extra avsättning till fond för fastighetsunderhåll	218 000
Balanseras i ny räkning	<hr/>
Summa	3 156 146

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 862 883	6 849 043
Övriga rörelseintäkter		20 438	5 500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 883 321</b>	<b>6 854 543</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 918 768	-3 516 757
Personalkostnader	4	-182 243	-158 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-1 765 006	-1 751 995
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 866 017</b>	<b>-5 426 771</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 017 304</b>	<b>1 427 772</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 497	18 103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 458	-953 230
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-528 961</b>	<b>-935 127</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>488 343</b>	<b>492 645</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>488 343</b>	<b>492 645</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	214 601 318	216 186 354
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	153 476	140 310
Summa materiella anläggningstillgångar		214 754 794	216 326 664
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		214 754 794	216 326 664
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		14 602	150
Övriga fordringar		31 465	30 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 789	52 611
Summa kortfristiga fordringar		81 856	83 179
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		6 613 398	7 307 632
Summa kassa och bank		6 613 398	7 307 632
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 695 254	7 390 811
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		221 450 048	223 717 475

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		135 967 000	135 967 000
Fond fastighetsunderhåll		1 716 507	1 934 507
Summa bundet eget kapital		137 683 507	137 901 507
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 167 803	2 957 159
Årets resultat		488 343	492 645
Summa fritt eget kapital		3 656 146	3 449 804
<b>Summa eget kapital</b>		<b>141 339 653</b>	<b>141 351 311</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	43 544 609	78 922 500
Summa långfristiga skulder		43 544 609	78 922 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	35 377 891	2 000 000
Leverantörsskulder		344 727	495 078
Skatteskulder		7 412	77 206
Övriga skulder		36 491	82 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	799 265	788 884
Summa kortfristiga skulder		36 565 786	3 443 664
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>221 450 048</b>	<b>223 717 475</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2) 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
-Byggnader (förbättringsarbeten)	10
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
-Markanläggningar	20

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Månadsavgifter	6 458 194	6 458 330
Lokalhyror	14 202	12 981
Garagehyror	85 821	86 400
Bilplatshyror med el	267 182	256 362
Bilplatshyror utan el	9 686	10 800
Bilplats med laddstolpe/MC parkering mm	27 750	24 125
Öresutjämning	48	45
	<b>6 862 883</b>	<b>6 849 043</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	186 791	179 534
Värme	1 244 709	1 084 573
Vatten och avlopp	369 985	363 478
Renhållning, sophantering	123 582	118 294
Snöröjning	75 076	7 500
Teknisk förvaltning	139 008	139 008
Städning avtalad	203 328	186 384
Städning övrigt	58 332	58 076
Avhjälpande underhåll	142 416	365 253
Underhåll gård & park	188 485	169 547
Övriga driftskostnader	19 461	76 434
Hisskostnader	37 416	39 214
Larm, hiss & porttelefon	21 960	33 809
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	153 195	150 045
Fastighetsförsäkringar	51 782	53 551
Serviceavtal	3 583	3 481
Gemensam tv-anläggning	22 087	29 351
Bredbandskostnader	11 908	0
Förbrukningsinventarier	0	5 863
Planerat underhåll	1 111 478	188 924
Fond fastighetsunderhåll tagits i anspråk enligt stämmobeslut 2021-05-24	-500 000	0
Övriga föreningskostnader	46 602	50 172
Administrationskostnader	114 256	114 256
Extern revisionskostnad inkl. rådgivning	45 250	41 625
Bankkostnader	5 274	4 461
Övriga främmande tjänster	42 175	53 223
Kravkostnader	630	701
<b>Summa</b>	<b>3 918 769</b>	<b>3 516 757</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	146 248	131 892
Övriga löner och ersättningar	0	780
Sociala kostnader	35 995	25 347
	<b>182 243</b>	<b>158 019</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	229 016 462	229 016 462
-Nyanskaffningar	79 563	0
	<u>229 096 025</u>	<u>229 016 462</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 830 108	-11 167 498
-Årets avskrivning enligt plan	-1 664 599	-1 662 610
	<u>-14 494 707</u>	<u>-12 830 108</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>214 601 318</b>	<b>216 186 354</b>
Bokfört värde byggnader	172 249 399	173 796 087
Bokfört värde mark	41 700 000	41 700 000
Bokfört värde markanläggning	651 919	690 267
	<u>214 601 318</u>	<u>216 186 354</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	446 925	362 050
-Nyanskaffningar	113 573	84 875
Vid årets slut	<u>560 498</u>	<u>446 925</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-306 615	-217 230
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-100 407	-89 385
Vid årets slut	<u>-407 022</u>	<u>-306 615</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>153 476</b>	<b>140 310</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2021-12-31	2020-12-31
SBAB 27767877	2021-01-21	1,29%	0	11 000 000
SBAB 27767990	2021-01-21	1,32%	0	13 500 000
Stadshypotek 389249	2021-12-01	0,39%	0	12 000 000
SBAB 29603758	2023-10-16	0,40%	21 044 609	21 044 609
SBAB 30594800	2022-12-06	0,77%	23 377 891	23 377 891
SBAB 32515347	2022-12-02	0,27%	12 000 000	0
Stadshypotek 395887	2025-01-30	0,55%	22 500 000	0
			<b>78 922 500</b>	<b>80 922 500</b>
Varav kortfristig del 1 år (nästa års amortering)			0	0
Varav kortfristig del 1 år (för omförhandling 2022)			-35 377 891	-2 000 000
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>43 544 609</b>	<b>78 922 500</b>
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-43 544 609	-78 922 500
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

## Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	46 175	57 014
Förutbetalda intäkter	534 351	532 228
Övriga upplupna kostnader	218 739	199 642
	<b>799 265</b>	<b>788 884</b>

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerade underhållsarbeten

- \* Vi planerar inte för några avgiftshöjningar under 2022 och har fastställt en budget med ett beräknat resultat i linje med föregående år.
- \* Efter upprepade problem med avloppen kommer stamspolning att genomföras i februari 2022, vilket är flera år tidigare än vad som var planerat.
- \* Vi planerar för tydligare information om var entréerna till Verandastigen finns samt skyltar med lägenhetsnummer i korridorerna för att underlätta för bud och gäster.
- \* Vi utreder de tekniska och ekonomiska möjligheterna att få tornuret att fungera igen, samt att förse vissa dörrar i huset med automatiska dörröppnare.

## Underskrifter

Söderby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Åke Södermark  
Styrelseordförande

Henrik Garlöv  
Sekreterare

Christina Ludvigsson  
Kassör

Mattias Palmgren

Ann Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 februari 2022



1143 Brf Parken 1 - ÅR 2021.pdf

(107130 byte)

SHA-512: 2c938a147c760f2137602b292f0e7a6a4e045  
823c1d2472f721615b120d18679d9206504f02e6c3fc6b  
0b48025b3c17b7f70d17f683c87a65860b0f57119ba95

Handlingarna är undertecknade av

2022-02-14 19:39:36 (CET)



**Sven Mathias Palmgren**

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

2022-02-12 16:04:38 (CET)



**Henrik Garlöv**

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

2022-02-14 19:40:55 (CET)



**Ann Birgitta Jansson**

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

2022-02-14 19:39:47 (CET)



**Åke Södermark**

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

2022-02-12 17:25:56 (CET)



**Christina Margareta Ludvigsson**

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



Undertecknandet intygas av Assently



**Undertecknande av årsredovisning 2021**

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:

059a31a971e61c9d3eef086d777114e2482f1c5080f50959c6a0bac25ef13f4d66de2e19c4d7b22db96dd96349311b17f94e3b5d983fcbef9f3f584722a3fba1



**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.

Följande handlingar har undertecknats den 17 februari 2022



Undertecknande av årsredovisning 2021 -  
receipt i4tkb.pdf

(437316 byte)  
SHA-512: 47c0d317438471a80f68bfb51d0f54a1ee7c8  
4dde424d91d1eaa91e92c1e34d2ea21b9101a86e9a5bc1  
ad006b8e443930ee4f54da1b47951f251e709cb2a344c

Handlingarna är undertecknade av

2022-02-17 12:59:48 (CET)



**Ella Bladh**

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



Undertecknandet intygas av Assently



**Revisor - Årsredovisning 2021**

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:  
0f74d77e21ff933836f1549801cd570aeb5f8f98d38fe20ce59c164b62018a7c5638a8d490780cf5e279fb2887e9af26160c9a5456b5d1f55a1126c3f34f7b44



**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, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.