

Årsredovisning för

Brf Parkängen

769614-7375

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för Brf Parkängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2020 till den 31 december 2020. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Markan 3 i Täby kommun den 1 november 2006. Reglering av fastigheten genomfördes hösten 2017 så att marken för del av Flygvillevägen samt mark för 18 markparkeringsplatser i direkt anslutning till Flygvillevägen nu ingår i fastigheten Markan 3 (se vidare under rubriken Samfällighet nedan). Föreningens byggnad består av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 48 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 796 m². Föreningen disponerar 70 parkeringsplatser.

Fastigheten färdigställdes 2007 och har deklarerats som färdigställd. Fastighetens värdeår är 2007 och föreningen betalar full fastighetsavgift från och med år elva (2018).

Fastigheten har två belastande servitut avseende underjordiska ledningar samt utfart.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Samfällighet

Samfälligheten bildades under hösten 2017 och förvaltar gemensamhetsanläggningar som omfattar lokalgata, belysning, parkeringsgaraget, parkeringsplatser, dagvattenledningar med tillhörande anordningar m.m. Den registrerades i Samfällighetsregistret under våren 2018 och namnet är Flygvillans Samfällighetsförening. Tillsammans med grannföreningarna Parkhusen, Parkhöjden och Skogshuset ingår föreningen i styrelsen för samfälligheten. Föreningen debiteras för sin andel av gemensamhetskostnaderna.

Förvaltning

Föreningen har sedan tidigare avtal med Roslagens Fastighetservice (RofaS) om teknisk förvaltning, vilket omfattar fastighets- och trädgårdsskötsel samt fastighetsjour. Avtalet löper tills vidare med en begränsad uppsägningstid.

Föreningen har sedan tidigare avtal med Norrorts Boservice AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet löper tills vidare med en begränsad uppsägningstid.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Felaktiga uppgifter i lägenhetsregistret, avseende boyta och antal rum för 30 av våra 48 lägenheter, har rättats efter kontakt med Täby kommun.

Hissarna har haft svårigheter att klara av de strömavbrott som varit i området. Vår hissleverantör Kone har reparerat hissarna, bl.a. byttes kretskort.

JM kallade till möte under oktober 2020 i syfte att presentera åtgärder för att avhjälpa reklamerade brister i fasaderna. Efter analys av åtgärdsalternativen kallade styrelsen till extra föreningsstämma i januari 2021, för beslut om fortsatt inriktning i fasadfrågan.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter 2021 och att januari 2021 blir en avgiftsfri månad. Information om detta gick ut till alla boende.

Styrelsen har låtit besiktiga fastigheterna okulärt under hösten. Utöver en viss påväxt av alger på norra samt på östra sidan av hus 9 fanns det inget speciellt att notera.



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har haft en extra föreningsstämma i januari 2021 för information och beslut om fortsatt inriktning i fasadfrågan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 63 (63) medlemmar. Under året har 5 (0) överlåtelser skett.

Hemsidan (www.parkangen.se) har hållits uppdaterad med aktuell information. Nyhetsbrev har skickats ut regelbundet och informationen har även meddelats på anslagstavlor.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 juni 2019.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansiering för föreningens fastighet genomförts med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus.

För år 2020 föreslås en avsättning i överensstämmelse med upprättad underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020 haft följande sammansättning:

Göran Lingvall	Ledamot, ordförande
Johan Persson	Ledamot, vice ordförande
Anna Dansk	Ledamot
Mathias Engvall	Ledamot
Jan Grönwall	Suppleant
Sven Nerell	Suppleant

Valberedning

Lena Severin	Sammanställande
--------------	-----------------

Revisorer

Monika Swedstrand Toresson Revision AB	Ordinarie
---	-----------

Leif Coldenberg	Suppleant, internrevisor
-----------------	--------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 9 (10) stycken protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

MD GS

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017
Årsavgift per kvadratmeter	793	793	793	793
Värmekostnad per kvadratmeter	96	101	129	130
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta kr	36 349	36 566	36 782	36 999
Lån per kvm bostadsyta kr	9 694	9 958	10 179	10 560
Genomsnittlig skuldränta %	1,16	1,25	1,24	1,46
Fastighetens belåningsgrad %	26,67	27,23	27,67	28,54
Soliditet %	73	72	72	71
Resultat efter finansiella poster	462 454	70 487	515 258	488 181
Nettoomsättning	3 274 764	3 023 022	3 306 614	3 282 264

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förändring av Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 058 000	59 192 000	1 619 591	439 152	70 487
Disposition av föregående års resultat			295 000	-224 513	-70 487
Årets resultat					462 454
Belopp vid årets utgång	40 058 000	59 192 000	1 914 591	214 639	462 454

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	214 639
Årets resultat	462 454
	677 093
Styrelsen föreslår att: till föreningens fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	301 000 376 093
	677 093

Föreningens ekonomiska ställning

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

Handwritten signature and initials

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	3 274 764	3 022 842
Övriga intäkter		660	180
Summa intäkter		3 275 424	3 023 022
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 381 266	-1 486 761
Övriga externa kostnader		-88 960	-93 917
Personalkostnader	3	-92 416	-76 882
Avskrivningar	4	-822 200	-822 200
Summa rörelsens kostnader		-2 384 842	-2 479 760
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		890 582	543 262
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		183	71
Räntekostnader för fastighetslån		-428 311	-472 846
Resultat från finansiella poster		-428 128	-472 775
ÅRETS RESULTAT		462 454	70 487


AD


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	4	137 980 590	138 802 790
Summa materiella anläggningstillgångar		137 980 590	138 802 790
Summa anläggningstillgångar		137 980 590	138 802 790
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	121 230	157 127
Summa kortfristiga fordringar		121 230	157 127
<i>Kassa och bank</i>		900 571	879 444
Summa kassa och bank		900 571	879 444
Summa omsättningstillgångar		1 021 801	1 036 571
SUMMA TILLGÅNGAR		139 002 391	139 839 361


AD

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlems insatser		99 250 000	99 250 000
Fond för yttre underhåll		1 914 591	1 619 591
Summa bundet eget kapital		101 164 591	100 869 591
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		214 639	439 152
Årets resultat		462 454	70 487
Summa fritt eget kapital		677 093	509 639
Summa eget kapital		101 841 684	101 379 230
Långfristiga skulder	6		
Fastighetslån		36 800 000	37 800 000
Summa långfristiga skulder		36 800 000	37 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75 557	119 392
Skatteskulder		134 688	130 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	150 462	410 467
Summa kortfristiga skulder		360 707	660 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 002 391	139 839 361


AO

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	890 582	543 262
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	822 200	822 200
Betald ränta	-428 128	-472 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 284 654	892 687
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	35 898	-18 282
Förändring av rörelseskulder	-299 425	56 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 021 127	931 032
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 000 000	-841 181
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-841 181
Årets kassaflöde	21 127	89 851
Likvida medel vid årets början	879 444	789 593
Likvida medel vid årets slut	900 571	879 444

AD

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker med start 2014 enligt en rak avskrivningsplan

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 144 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas avseende aktuellt år. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition.

Reserveringens storlek är i nivå med upprättad underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 1 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgift bostad	3 008 664	2 757 942
Hyra parkering	258 900	260 100
Intäkter el	7 200	4 800
	<u>3 274 764</u>	<u>3 022 842</u>

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	47 207	41 685
Trädgårdsskötsel	55 991	49 383
Snöröjning/sandning	41 707	43 363
Städning Entreprenad	55 824	54 917
Gemensamhetsanläggning	91 220	68 306
Hiss kostnader	118 556	75 384
Fasader	62 685	41 369
Löpande reparationer	13 626	168 435
Underhåll enligt plan	-	67 102
El	66 632	76 635
Uppvärmning	366 176	384 518
Vatten	113 824	75 886
Sophämtning	55 635	58 606
Fastighetsförsäkring	53 923	49 592
Kabel TV	168 969	164 886
Fastighetsskatt	68 592	66 096
Övriga kostnader fastighet	699	598
	<u>1 381 266</u>	<u>1 486 761</u>

AD

Not 3 Personalkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	73 000	56 670
Övriga arvoden	4 498	2 500
Sociala kostnader	14 918	17 712
	<u>92 416</u>	<u>76 882</u>

Not 4 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	119 462 000	119 462 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	119 462 000	119 462 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 999 210	-5 177 010
Årets avskrivning	-822 200	-822 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 821 410	-5 999 210
Ingående anskaffningsvärde mark	25 340 000	25 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	25 340 000	25 340 000
Bokfört värde byggnader och mark	137 980 590	138 802 790
<i>Taxeringsvärden byggnader</i>	60 000 000	60 000 000
<i>Taxeringsvärden mark</i>	32 000 000	32 000 000
	<u>92 000 000</u>	<u>92 000 000</u>

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	41 183	40 195
Förutbetald kabel-TV	42 339	42 242
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 407	15 245
Flygvillan SFF	7 526	54 958
Övriga upplupna kostnader	16 774	4 487
	<u>121 229</u>	<u>157 127</u>

Not 6 Långfristiga skulder

	Villkor	Ränta		
Swedbank	2024-10-25	0,99%	8 300 000	8 300 000
Swedbank	2023-11-24	1,44%	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2020-11-25	0,92%	-	5 000 000
Stadshypotek	2028-12-01	0,92%	4 000 000	-
Stadshypotek	2021-12-30	1,25%	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2022-06-30	1,13%	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2021-12-01	1,16%	5 500 000	5 500 000
			<u>36 800 000</u>	<u>37 800 000</u>
Fastighetsinteckningar			45 600 000	45 600 000

AD

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna utg. räntor	21 677	32 080
Förskottsbetalda årsavgifter	21 230	260 717
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupen elkostnad	16 800	19 121
Upplupen värmekostnad	58 138	60 382
Samfälligheten	7 819	-
Övriga upplupna kostnader	12 797	26 167
	150 461	410 467

Täby den 2021-04-08


Göran Lingvall
Ordförande


Johan Persson
Ledamot


Anna Dansk
Ledamot


Mathias Engvall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2021


Monika Swedstrand
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Parkängen, org.nr 769614-7375.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Parkängen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna
kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller några väsentliga
felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på
fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har
fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti
för att en revision som utförts enligt god revisionssed i
Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet
om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av
oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de
enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de
ekonomiska beslut som användare fattar med grund i
årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under
hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Parkängen för
räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner
beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 april 2021

Monika Swedstrand