



Årsredovisning 2019

Brf Paråkaren

Org. 769614-3309

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Paråkaren 1 i Stockholms kommun förvärvades 2009-05-19.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Skidvägen 11-21 i Hägersten. Fastigheten byggdes 1950 och har värdeår 1950.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Paråkaren 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2019-12-31 296 300 kr. Avtalet gäller till och med 2029-06-30.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 3 266 kvm, varav 2 032 kvm utgör lägenhetsyta och 1 234 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
16 st 2 rum och kök
16 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 29 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har 10 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan kommer att upprättas.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Yttertak renovering	1995
Stambyte v/a	2000
Elrenovering	2003
Hissrenovering	2006
Fasad, tak, fönster, balkonger	2010
Tvättstuga	2010
Fjärrvärmecentral installation	2010
Bredband installation	2011
Obligatorisk ventilationskontroll	2013
CEMI-trädgårdsarbete	2014
Installation vattenutkast	2014
Fuktmätning källare	2014
Fönsteråtgärder, 3:e glas	2014
Ventilation	2015
Fönster i källarlokal	2015
Tvättmaskin	2015
Hissar	2015
Takpannor	2015
Installation eluttag inom fiberinst	2015
Renovering hyreslokal	2016
Ventilationsbesiktning OVK	2016
Uppmätning lokalet	2016
Radonmätning	2016
Reparation av hyresrätter	2017
Renovering föreningslokal	2017
Renovering av dörrar/lås källarplan	2017
Ventilation komplettering	2017
Tecknat avtal med NoMore om 10 000 kr/år. Problem med rättor på baksidan av huset.	2018
Byte av fläktmotor 20 000 kr.	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-12-12. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2007-06-20. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 43 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 0. Antalet medlemmar som utträtt under året är 0. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 43. Under året har 0 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bojan Begenisic	ledamot/ordf.
Jörgen Nykänen	ledmot
Asbjörn Horntvedt	ledamot
Anders Aringstam	ledamot
Stina Andersson	suppleant
Karin Waara	suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattsson, BoRevision valts. Till revisorssuppleant valdes Jörgen Götehed.

Valberedningen består av Emelie Henningsson, Kurt Lindbäck och Quirin Hamp varav den förstnämnde är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust vilket kan jämföras med resultatet för 2018 som också var negativt.

Förändringen mellan åren beror främst på ökad kostnad för tomträttsavgäld samt ökade kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är dels att den löpande verksamheten gått med förlust dels att föreningen har amorterat 77 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Åtgärder rökluckor	67
Bytt nödtelefonsystem	63

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 100 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med den ekonomiska planen. Enligt stadgarna ska avsättning ske enligt underhållsplan vilken styrelsen ska ta fram. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Rep gemensamma utrymmen	2020	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 764 000	8 792 343	1 315 333	-6 021 345	-310 250	30 540 081
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			159 000	-159 000		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-310 250	310 250	
Upplåtelser						
Årets resultat					-499 537	-499 537
Belopp vid årets utgång	26 764 000	8 792 343	1 474 333	-6 490 595	-499 537	30 040 544

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 945	1 978	1 932	2 006	2 137
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-500	-310	-636	-557	-272
Soliditet, %	75	76	76	76	65
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	426	426	426	427	426
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 606	4 639	4 669	4 697	8 214
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 250	13 250	13 250	13 250	14 600
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,44	2,32	3,09	2,86	2,67
Fastighetens belåningsgrad, % **	26	26	24	26	39

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-6 490 595
Årets resultat	<u>-499 537</u>
	-6 990 132
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	159 000
I ny räkning överföres	<u>-7 149 132</u>
	-6 990 132

Betr. föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 944 670	1 934 523
Övriga rörelseintäkter		0	43 035
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 944 670	1 977 558
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 558 783	-1 438 742
Övriga externa kostnader	4	-148 425	-111 834
Personalkostnader	5	-42 054	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 807	-466 807
Summa rörelsens kostnader		-2 216 069	-2 069 951
Rörelseresultat		-271 399	-92 393
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-228 138	-217 857
Summa finansiella poster		-228 138	-217 857
Resultat efter finansiella poster		-499 537	-310 250
Årets resultat		-499 537	-310 250

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	35 415 093	35 870 384
Inventarier, verktyg och installationer	7	160 787	172 303
Summa materiella anläggningstillgångar		35 575 880	36 042 687
Summa anläggningstillgångar		35 575 880	36 042 687
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 272	36 366
Aktuell skattefordran		2 174	0
Övriga fordringar		9 082	23 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	109 463	95 168
Summa kortfristiga fordringar		136 991	155 137
Kassa och bank		4 126 989	4 249 992
Summa omsättningstillgångar		4 263 980	4 405 129
SUMMA TILLGÅNGAR		39 839 860	40 447 816

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	35 556 343	35 556 343
Yttre fond	1 474 333	1 315 333
Summa bundet eget kapital	37 030 676	36 871 676
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-6 490 595	-6 021 346
Årets resultat	-499 537	-310 250
Summa ansamlad förlust	-6 990 132	-6 331 596
Summa eget kapital	30 040 544	30 540 080
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	9 230 883	9 308 325
Summa långfristiga skulder	9 230 883	9 308 325
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	72 339	61 721
Leverantörsskulder	97 294	118 313
Aktuell skatteskuld	0	15 752
Övriga skulder	87 908	76 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 310 892	327 304
Summa kortfristiga skulder	568 433	599 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	39 839 860	40 447 816

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-271 399	-92 393
Avskrivningar	466 807	466 807
Erlagd ränta	-228 138	-217 857
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-32 730	156 557
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	20 094	-30 587
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	226	-12 437
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-21 019	12 755
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-22 750	-20 221
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-56 179	106 067
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	10 618	1 825
Amortering långfristiga lån	-77 442	-63 546
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 824	-61 721
Förändring av likvida medel	-123 003	44 346
Likvida medel vid årets början	4 249 992	4 205 647
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	4 126 989	4 249 992

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och de redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättringar 2 %

Installationer 5- 6,67 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostadsrätter	796 644	796 645
	Hyresintäkter bostäder	204 900	200 197
	Hyresintäkter lokaler	942 094	948 155
	Övriga intäkter	1 032	7 526
	Rabatt lokaler	0	-18 000
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 944 670	1 934 523
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, bevakning och jour	38 616	37 817
	Städning och entrémattor	60 258	73 947
	Snöröjning och sandning	0	0
	Reparation och underhåll	151 283	97 236
	Hissar	117 082	72 601
	Fastighetsel	113 698	107 428
	Fjärrvärme	533 210	548 902
	Vatten	71 588	59 683
	Sophämtning	20 615	23 783
	Försäkringspremier	42 237	31 104
	Fastighetsskatt	115 064	116 974
	Tomträttsavgäld	229 000	197 300
	Övriga kostnader	66 132	71 967
	Summa driftkostnader	1 558 783	1 438 742
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	68 330	72 991
	Revisionarvode	17 086	18 612
	Bankkostnader	6 283	6 232
	Konsultarvode	20 759	16 225
	Övriga administrationskostnader	26 180	6 919
	Befarad kundförlust	9 787	-9 145
	Summa övriga externa kostnader	148 425	111 834
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	32 000	40 000
	Arbetsgivaravgifter	10 054	12 568
	Summa personalkostnader	42 054	52 568

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	40 088 703	40 088 703
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 088 703	40 088 703
	Ingående avskrivningar	-4 218 319	-3 763 028
	Årets avskrivningar	-455 291	-455 291
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 673 610	-4 218 319
	Utgående redovisat värde	35 415 093	35 870 384
	Redovisat värde byggnader	35 415 093	35 870 384
	Summa redovisat värde	35 415 093	35 870 384
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	46 900 000	33 019 000
	varav byggnader:	23 800 000	20 800 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	219 513	219 513
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 513	219 513
	Ingående avskrivningar	-47 210	-35 694
	Årets avskrivningar	-11 516	-11 516
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 726	-47 210
	Utgående redovisat värde	160 787	172 303
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	17 225	19 248
	Förvaltningsarvode	17 510	17 083
	Tomträttsavgäld	65 175	49 325
	Kabel-TV	2 578	2 538
	Bredband	6 975	6 974
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 463	95 168

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år	72 339	61 721
	Amortering inom 2 till 5 år	289 356	246 884
	Amortering efter 5 år	8 869 188	8 999 720
	Summa långfristiga skulder	9 230 883	9 308 325

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB	2020-09-04	1,37	35 646	4 788 313
SBAB	2022-08-04	3,63	36 693	4 514 909
Summa			72 339	9 303 222
Avgår kortfristig del				72 339
Summa långfristiga skulder				9 230 883

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupen ränta	37 986	36 403
	Fjärrvärme	66 303	77 386
	El	11 008	13 336
	Övriga upplupna kostnader	99 936	87 004
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	95 659	113 175
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	310 892	327 304

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>17 250 000</u>	<u>17 250 000</u>
Summa ställda säkerheter	17 250 000	17 250 000

Stockholm 2020-

Bojan Begenisic

Anders Aringstam

Jörgen Nykänen

Asbjörn Horntvedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Joakim Mattsson
Godkänd revisor