

Årsredovisning för

Brf Parkängen

769614-7375

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Parkängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2024 till den 31 december 2024. 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 äger fastigheten Markan 3 i Täby kommun sedan 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. 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. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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 Skogshusen ingår föreningen i styrelsen för samfälligheten. Föreningen debiteras för sin andel av gemensamhetskostnaderna.

Förvaltning

Föreningen har sedan tidigare avtal med Roslagens Fastighetsservice (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.

Underhåll enligt upprättad underhållsplan

Uppskjutet underhåll, som bevakas årligen:

År 2019: Målning av carport.

År 2020: Tvättmaskiner.

Genomfört underhåll

År 2022: Stamspolning. Slamsugning av dagvattenbrunnarna.

År 2023: Byte av luftfilter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadrenoveringen avslutades under hösten. Då hade även marken runt våra hus återställts. Vår andel av kostnaden för fasadrenoveringen och de tilläggsarbeten vi anlätade JM för reglerades dels genom ett nytt lån på 3 Mkr och dels från egen likviditet. I samband med återställningen av marken genomfördes även ett antal separata arbeten:

- Förbättringar av plåttaken.

- Åtgärder mot översvämningar i samband med skyfall. Efter diskussioner med JMs markentreprenör beslutade styrelsen att anlägga stenkistor mot slänten, samt ett nytt dagvattendike mellan hus 9 och Brf Parkhusen, för att lösa problemet.

- Platsen för snöupplaget vid hus 9 gjordes om så att den skall fungera bättre inför kommande vintrar.

På extra föreningsstämma antogs styrelsens förslag om ändringar av stadgarna. Ändringarna föreslogs för att reflektera lagändringar som genomförts. Styrelsens förslag hade tidigare antagits på den ordinarie föreningsstämman 2024, varför förslaget nu kunde fastställas. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 24 september 2024. Alla boende fick därefter de nya stadgarna utdelade i postfacken samt att de även finns tillgängliga via hemsidan.

Det har funnits behov av en bättre uteplats mellan föreningens hus och efter en undersökning togs en kravlista fram på ny uteplats. I samband med återställningen av marken lät styrelsen göra om uteplatsen så att där nu finns en fast grill samt gott om sittplatser. Den nya uteplatsen invigdes den 4 september med samkväm, i samband med den extra föreningsstämman där de nya stadgarna fastställdes.

Gruppavtalet med Tele2 för Internet, TV och Telefoni omförhandlades och kostnaden sänktes med 20%. Det nya avtalet började gälla den 1 april och innebar framför allt att bredbandet blev snabbare, ny hastighet 500/50 Mbps. Resten av tjänsterna, TV-utbud, Telefoni och utrustning, förblev oförändrade.

Styrelsen har under året påbörjat arbetet med att upprätta en ny underhållsplan som är förberedd för avskrivningar enligt systemet K3.

Under året genomfördes en inventering av cyklar, då det samlats många kvarglömda cyklar i våra cykelgarage. De cyklar som saknade ägare har nu transporterats bort.

Föreningen investerade i en hjärtstartare för att öka tryggheten och den är placerad i entrén till hus 11. Information om denna skickades ut och boende uppmanades att gå en digital utbildning, som lär ut hur man agerar vid ett hjärtstopp.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 7% för år 2025, främst på grund av räntehöjningarna men även på grund av andra tjänster som t.ex. fjärrvärme.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 66 (66) medlemmar. Under året har 3 (2) överlåtelse 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 24 september 2024.

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 2024 föreslås en avsättning i överensstämmelse med upprättad underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2024 haft följande sammansättning:

Göran Lingvall	Ledamot, ordförande
Johan Persson	Ledamot, vice ordförande
Leif Coldenberg	Ledamot
Jonas Thorzén	Ledamot
Anders Johansson	Ledamot
Lisa Jakobsson	Suppleant
Tor Dickson	Suppleant

Valberedning

Mats Holmberg	Sammanställande
---------------	-----------------

Revisorer

Peter Lindqvist	Borev Revision AB, Ordinarie
Sanna Lindqvist	Borev Revision AB, Suppleant

Jörgen Sigward	Internrevisor
----------------	---------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 8 (6) stycken protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	872	793	727	727
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	10 221	9 431	9 431	9 563
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	10 221	9 431	9 431	9 563
Genomsnittlig låneränta (%)	2,07	1,64	1,34	1,15
Fastighetens belåningsgrad (%)	28,80	26,40	26,26	26,47
Soliditet (%)	70,9	73,6	73,6	73,5
Räntekänslighet (%)	12	12	13	13
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	89,3	91,3	91,4	91,3
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)***	234	193	181	175
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	213	203	187	231
Resultat efter finansiella poster (kr)	-5 127 297	-50 422	-114 069	-88 930
Nettoomsättning (kr)	3 703 062	3 319 198	3 041 038	3 026 488

*Åren 2021 samt 2022 hade föreningen en avgiftsfri månad i januari.

**Jämförelsetal är ej jämförbara p g a de nya nyckeltalen

***Medlemmar har egna abonnemang för hushållsssl.

Upplysning vid förlust

Vid negativt resultat, som negativt påverkar kassaflödet, kommer finansiering ske genom avgiftshöjning. Resultatet påverkar inte föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Årets negativa resultat utgörs till allra största delen av kostnader för renovering av föreningens två fastigheters fasader, vilket har finansierats med lån och egen likviditet.

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

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Fastighetens belåningsgrad (%)	Lån genom bokfört värde byggnad och mark
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift. Anger hur mycket årsavgiften behöver höjas i procent vid en höjning av låneräntan med en procentenhet
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för underhåll enligt plan) genom byggnadsyta

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	2 835 591	-446 906	-50 422
Disposition av föregående års resultat			319 000	-369 422	50 422
Årets resultat					-5 127 297
Belopp vid årets utgång	40 058 000	59 192 000	3 154 591	-816 328	-5 127 297

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-816 328
Årets resultat	-5 127 297
	-5 943 625
Styrelsen föreslår att:	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	326 000
i ny räkning överföres	-6 269 625
	-5 943 625

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	3 703 062	3 319 198
Övriga intäkter		1 979	5 566
Summa intäkter		3 705 041	3 324 764
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-6 957 846	-1 700 507
Övriga externa kostnader		-201 143	-176 965
Personalkostnader	3	-152 676	-140 127
Avskrivningar	4	-822 200	-822 200
Summa rörelsens kostnader		-8 133 865	-2 839 799
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-4 428 824	484 965
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		75 318	53 231
Räntekostnader för fastighetslån		-773 791	-588 617
Resultat från finansiella poster		-698 473	-535 386
ÅRETS RESULTAT		-5 127 297	-50 422

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	134 691 790	135 513 990
Summa materiella anläggningstillgångar		134 691 790	135 513 990
Summa anläggningstillgångar		134 691 790	135 513 990
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	150 889	121 513
Summa kortfristiga fordringar		150 889	121 513
Kassa och bank		1 233 389	2 480 821
Summa kassa och bank		1 233 389	2 480 821
Summa omsättningstillgångar		1 384 278	2 602 334
SUMMA TILLGÅNGAR		136 076 068	138 116 324

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlems insatser		99 250 000	99 250 000
Fond för yttre underhåll		3 154 591	2 835 591
Summa bundet eget kapital		102 404 591	102 085 591
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-816 328	-446 906
Årets resultat		-5 127 297	-50 422
Summa fritt eget kapital		-5 943 625	-497 328
Summa eget kapital		96 460 966	101 588 263
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	16 500 000	18 500 000
Summa långfristiga skulder		16 500 000	18 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	6	22 300 000	17 300 000
Leverantörsskulder		206 534	126 281
Skatteskulder		154 470	149 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	454 098	452 596
Summa kortfristiga skulder		23 115 102	18 028 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 076 068	138 116 324

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 428 824	484 965
Avskrivningar	822 200	822 200
Erhållen ränta	75 318	53 231
Betald ränta	-773 791	-588 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 305 097	771 778
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-29 376	-4 395
Förändring av rörelseskulder	87 040	64 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 247 433	831 492
Finansieringsverksamheten		
Nya lån	3 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 000 000	-
Årets kassaflöde	-1 247 433	831 492
Likvida medel vid årets början	2 480 819	1 649 327
Likvida medel vid årets slut	1 233 386	2 480 819

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

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgift bostad*	3 309 587	3 008 714
Hyra parkering	337 680	289 950
Intäkter el	55 795	20 534
	3 703 062	3 319 198

*I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	65 933	54 618
Trädgårdsskötsel	47 085	39 658
Snöröjning/sandning	65 247	56 482
Städning Entreprenad	74 022	69 414
Gemensamhetsanläggning	66 177	77 752
Hiss kostnader	136 880	50 169
Löpande reparationer	102 120	156 467
Underhåll enligt plan	5 114 148	71 406
El	123 120	91 520
Uppvärmning	523 943	514 599
Vatten	241 311	126 958
Sophämtning	86 387	70 159
Fastighetsförsäkring	66 819	61 115
Kabel TV	164 815	183 918
Fastighetsskatt	78 240	76 272
Övriga kostnader fastighet	1 599	-
	6 957 846	1 700 507

Not 3 Personalkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	119 350	108 500
Övriga arvoden	4 500	2 000
Sociala kostnader	28 826	29 627
	152 676	140 127

Not 4 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader

Ingående anskaffningsvärde	119 462 000	119 462 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	119 462 000	119 462 000

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-9 288 010	-8 465 810
Årets avskrivning	-822 200	-822 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 110 210	-9 288 010

Ingående anskaffningsvärde mark	25 340 000	25 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	25 340 000	25 340 000

Bokfört värde byggnader och mark	134 691 790	135 513 990
---	--------------------	--------------------

<i>Taxeringsvärden byggnader</i>	<i>81 000 000</i>	<i>81 000 000</i>
<i>Taxeringsvärden mark</i>	<i>36 000 000</i>	<i>36 000 000</i>
	117 000 000	117 000 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	56 086	48 123
Förutbetald kabel-TV	39 436	48 091
Förutbetald ekonomisk förvaltning	16 531	16 276
Övriga upplupna kostnader	38 836	9 023
	150 889	121 513

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
Swedbank	3,30 %	2025-01-28	8 300 000	8 300 000
Swedbank	2,91 %	2025-02-28	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2,89 %	2025-03-28	4 000 000	-
Swedbank	2,68 %	2026-10-23	3 000 000	-
Stadshypotek	0,92 %	2028-12-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,10 %	2026-12-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	3,51 %	2027-06-30	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	3,09 %	2024-06-30	-	4 000 000
Stadshypotek	0,87 %	2025-12-01	5 000 000	5 000 000
			38 800 000	35 800 000
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld*			-22 300 000	-17 300 000
<i>*Lån som förfaller 2025 klassas som kortfristig skuld</i>			16 500 000	18 500 000
Fastighetsinteckningar			45 600 000	45 600 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utg. räntor	94 848	35 851
Förskottsbetalda årsavgifter	321 687	295 545
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupen elkostnad	14 814	12 617
Upplupen värmekostnad	-	87 179
Övriga upplupna kostnader	10 749	9 403
	454 098	452 595

Täby den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Göran Lingvall
Ordförande

Johan Persson
Ledamot

Leif Coldenberg
Ledamot

Jonas Thorzén
Ledamot

Anders Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB