



Årsredovisning 2020
Brf Skoghem Park

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Skoghem Park

Org.nr. 769600-3925

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skoghem Park 769600-3925 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1994. Föreningen äger fastigheten Skoghem 22, Malmö Kommun. Fastighetens areal är 5 599 kvm och består av fem flerbostadshus med adresserna Köpenhamnsvägen 80 A-E. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades hos bolagsverket 1994-08-23, senast ändrade 2018-03-08. Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-29.

Styrelsens sammansättning, fram till 2020.09.29, har varit:

Paul Alfons	Ordförande	vald tom 2020
Rolf Lundquist	Sekreterare	vald tom 2021
Britt-Inger Nordin-Gustafsson	Kassör	vald tom 2020
Lars-Erik Kristell	Ledamot	vald tom 2021
Hindrik Mulder	Ledamot	vald tom 2020
Peter Morgan	Suppleant	vald tom 2020
Annhild Månsson	Suppleant	vald tom 2021

Styrelsens sammansättning, från 2020.09.29, har varit:

Göran Stureson	Ordförande	vald tom 2022
Peter Magnusson	Ledamot	vald tom 2022
Håkan Andersson	Ledamot	vald tom 2022
Annhild Månsson	Suppleant	vald tom 2021

Firman tecknas av styrelsen och/eller två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda möten.

Revisor har under året varit Anette Stolt, ordinarie extern, och Gunnel Hansson, suppleant extern, båda från Malmö Redovisningskonsulter AB.

Valberedningen har varit Elsa Tibblin, sammankallande, Gunilla Klarin och Christer Dahlberg t.o.m 2020.09.29

Valberedningen har från 2020.09.29 varit Per-Anders Mannerfalk, sammankallande, Jesper Månsson och Irene Haugen.

Föreningens fastighet som bebyggdes år 1996-97 består av fem flerbostadshus.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 002 kvadratmeter, varav 3 857 kvm utgör lägenhetsyta och 1 145 kvm utgör lokalyta (garage och övriga lokaler).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg för lägenheterna.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen värme från bergvärmepumpar.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 90 137 000 kr varav byggnader 52 137 000 kr och mark 38 000 000 kr.

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt. Alla lägenheter har olika karaktär och planlösningar, vissa med öppen spis.

Lägenhetsfördelningen är följande:

4 st	2 rok
15 st	3 rok
11 st	4 rok
2 st	5 rok
1 st	6 rok

Till 32 av lägenheterna hör garageplatser i fastighetens källarplan.

Fastigheten är omgärdad av staket och låsta grindar. Porttelefon finns.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Bastu med dusch och motionsrum

Källarförråd tillhörande lägenheter

Två tvättstugor med torkrum

Brf Skoghem Park

Org.nr. 769600-3925

Utrymme för biltvätt
Cykelförråd

Föreningens säte är Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Spridningen av Coronaviruset har inte påverkat föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Verkställt periodiskt underhåll 2020:

- Installation av laddningsstolpar för elbilar
- Byte av garageport
- Rensning av hängrännor
- Reparation av fönsterpartier

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Uppdatering av trädgården
- Översyn/utbyte av takpannor
- Underhåll och utbyte av fönster- och dörrpartier
- Rengöring/algbekämpning av fasader
- Utbyte av värmepumpar
- Utbyte av grundvattenpumpar
- Reparation/utbyte av grindar
- Förbättra taksäkerheten på våra 5 byggnader
- Utbyte av passersystem och förbättring av säkerheten
- Omläggning av sten på samtliga gångytor
- Avveckling av lekplats

Från den 1 januari 2021 har avtal tecknats med Bredablicksgruppen AB avseende teknisk förvaltning, städning samt trädgårdsskötsel. Översyn av golvvärmsystem har genomförts i de lägenheter som har anmält behov. Statusbesiktning av fönster och fönsterdörrar, liksom en underhållsplan har upprättats av utomstående konsult.

Medlemsinformation

Årsavgifterna är oförändrade 630 kr/kvm för 2021. Garageavgifterna förblir oförändrade 760 kr/månad. Avgiften betalas kvartalsvis i förskott.

Under året har 1 (0) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 54 (53).

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK om inget annat anges

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 753	2 734	2 626	2 808
Resultat efter finansiella poster	209	295	-162	302
Soliditet (%)	66	66	64	64
Balansomslutning	70 610	70 465	71 666	71 475
Kassalikviditet (%)	347	40	455	590
Rörelseresultat	455	575	114	614
Belåning per kvm boyta, kr	6 054	6 054	6 443	6 443
Räntekostnad per kvm boyta	66	75	74	83
Fond för yttre underhåll	2 065	2 075	2 097	2 010
Årsavgift, kr per kvm	630	630	599	650

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Skoghem Park

Org.nr. 769600-3925

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 483 559	480 481	2 074 950	1 839 459	294 862
Resultatdisp.enl föreningsstämma				294 862	-294 862
Avsättning t underhållsfond			230 042	-230 042	
Ianspråkt av underhållsfond			-240 239	240 239	
Årets resultat					209 234
Belopp vid årets utgång	41 483 559	480 481	2 064 753	2 144 518	209 234

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 144 518
Årets resultat	209 234
	<hr/>
	2 353 752

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	230 042
Ianspråkt. av underhållsfond	-200 788
Balanseras i ny räkning	2 324 498
	<hr/>
	2 353 752

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

Brf Skoghem Park

Org.nr. 769600-3925

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 752 713	2 734 298
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 752 713	2 734 298
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-1 546 999	-1 463 595
Övriga externa kostnader	5	-97 761	-66 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-652 773	-630 014
Summa rörelsekostnader		-2 297 533	-2 159 776
Rörelseresultat		455 180	574 522
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 237	8 543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 183	-288 203
Summa finansiella poster		-245 946	-279 660
Resultat efter finansiella poster		209 234	294 862
Resultat före skatt		209 234	294 862
Årets resultat		209 234	294 862

Brf Skoghem Park

Org.nr. 769600-3925

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		41 483 559	41 483 559
Kapitaltillskott		480 481	480 481
Fond för yttre underhåll		2 064 753	2 074 950
Summa bundet eget kapital		44 028 793	44 038 990

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 144 518	1 839 459
Årets resultat		209 234	294 862
Summa fritt eget kapital		2 353 752	2 134 321

Summa eget kapital

46 382 545 46 173 311

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	23 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		23 000 000	15 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	350 693	8 350 693
Leverantörsskulder		114 256	143 213
Övriga skulder		18 000	18 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		744 217	779 531
Summa kortfristiga skulder		1 227 166	9 291 437

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**70 609 711 70 464 748**

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	120
Fasadrenovering	120

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsvgift bostäder	2 727 780	2 727 788
Pantsättningsavgift	2 400	1 410
Överlåtelseavgift	1 000	3 000
Övr ersättn och intäker	21 533	2 100
	<hr/> 2 752 713	<hr/> 2 734 298

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Fastighetsskötsel och städ	114 038	123 869
Materialinköp fastighetsskötsel	35 503	18 672
Brandlarms- och Bevakningsskostnad	17 686	15 855
Serviceavtal	70 065	56 221
Ventilationskontroll OVK	0	2 625
Reparationer löpande	282 962	76 706
Periodiskt underhåll se not 4	200 788	240 239
El	390 112	493 662
Elbilsladdning	10 245	0
Vatten	80 845	73 822
Sophämtning	62 958	50 205
Reparationer försäkringsskador	0	39 023
Fastighetsförsäkringar	66 887	63 393
Kabel TV	30 086	29 416
Bredbandskostnad	59 945	59 200
Förvaltningskostnad	56 352	53 876
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	68 527	66 811
Summa Total	1 546 999	1 463 595

Not 4 Specificering periodiskt underhåll**2020****2019**

Exceptionella kostnader ingår med följande belopp i nedanstående poster;

Periodiskt underhåll installationer	102 727	0
Periodiskt underhåll hus utvån	0	120 985
Periodiskt underhåll markytor	0	60 094
Periodiskt underhåll övrigt	98 061	11 250
Periodiskt underhåll garage	0	47 910
	<hr/> 200 788	<hr/> 240 239

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier	53 045	5 459
	Revisionskostnad extern	9 542	11 875
	Konsultarvoden	2 813	0
	Övriga kostnader	32 361	48 833
		<u>97 761</u>	<u>66 167</u>

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	75 376 343	75 376 343
	Inköp Laddstolpar	227 589	0
	Utgående anskaffningsvärden	75 603 932	75 376 343
	Ingående avskrivningar	-8 605 040	-7 975 026
	Årets avskrivningar	-652 773	-630 014
	Utgående avskrivningar	-9 257 813	-8 605 040
	Redovisat värde	66 346 119	66 771 303
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	38 000 000	38 000 000
	Byggnader	52 137 000	52 137 000

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Skoghem 22
I taxeringsvärdet för byggnader ingår taxeringsvärdet för bostäder med 50 000 000 kr och för lokaler (garage) med 2 137 000 kr.

Anskaffningsvärde Laddstolpar består av inköpspris 392 589 kr avdraget med bidrag 165 000 kr.

Not 7	Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken, transaktionskonto	1 505 663	1 273 817
	SBAB	2 604 662	2 300 208
		<u>4 110 325</u>	<u>3 574 025</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Årets amortering
Förfaller inom 1 år					
SBAB	25430069	1,19%	2021-02-04	350 693	0
Förfaller inom 2-5 år					
SBAB	28116411	1,51%	2022-05-20	8 000 000	0
SEB	43395033	0,72%	2022-06-28	7 000 000	0
SBAB	26116403	0,88%	2025-05-09	8 000 000	0
				<u>23 350 693</u>	<u>0</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 000 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 350 693

NOTER

Ur föreningens perspektiv är banklånen i praktiken att betrakta som långfristiga, eftersom de normalt förlängs i samband med förfall. Fr o m år 2019 redovisas dock de lån som förfaller inom 12 månader från bokslutsdagen som kortfristiga i balansräkningen.

Lån med omsättning 2021-02-04 har förlängts till 2022-02-04 med ränta 0,97%.

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 980 000	44 980 000
Not 10	Eventualförpliktelser	2020-12-31	2019-12-31
	Inga eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)		
Not 11	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		
	Kassalikviditet		
	Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder		

Malmö

2021-05-28

Håkan Andersson

Göran Sturesson

Peter Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-06-04

Malmö Redovisningskonsulter AB

Anette Stolt



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skoghem Park,
organisationsnummer 769600–3925

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skoghem Park för tiden 200101–201231. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på något annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2021-06-04

Anette Stolt

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar information som lämnas i årsredovisningens övriga delar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser och förväntad framtida utveckling.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga typer av intäkter och kostnader. Genom att intäkter och kostnader summeras, visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, i "Årets resultat".

Intäkt

Intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst för den tid inkomsten upparbetats eller intjänats.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel m m som ägs av föreningen vid räkenskapsårets utgång efter inträffade händelser och som förväntas innebära fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år).

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier, att dess ekonomiska livslängd är längst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggning, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångar blir eget kapital är negativt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

Skuld

Skuld är förpliktelse som medför utflöde av resurser och beror på inträffade händelser. Skulder är säkra till belopp och tidpunkt. Skulder delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år.)

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Intäkter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana intäkter bokförs som skuld (förutbetalad intäkt) i bokslutet för att intäktsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Upplysningar som är relevanta för att förstå balans- och resultaträkningen t ex taxeringsvärde och anläggningstillgångar.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00