

Årsredovisning för  
**Brf Parkgatan 12 i Södertälje**  
769629-4003

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Parkgatan 12 i Södertälje, 769629-4003 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Information 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.

##### Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-01-16. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-12 och dess nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-25. Föreningen beskattades det senaste inkomståret som en äkta bostadsrättsförening.

##### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhavts av Förvaltnings AB Graden.

Övriga delar av verksamheten, såsom fastighets- och trädgårdsskötsel har skett i egen regi.

Vid årets utgång var medlemsantalet 27 stycken fördelade på 21 stycken lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Försäkringar.

I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring genom Anticimex.

Fastigheten är ansluten till Södertälje Stadsnät (fiberuppkoppling).

##### Styrelsen

Ordförande	Jonas Nordlöf
Sekreterare	Felix Ripper
Kassör	Marcus Andersson

##### Suppleant

Michel Baresso  
Joel Wallin

##### Revisor

Maikel Yakoub

##### Valberedning

Marcus Jans	Sammankallande
Joel Wallin	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat sju stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Under året har två andrahandsuthyrningar förlängts.

Under året har styrelsen hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie årsstämma hölls 2019-05-22.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Medlemskapet i Bostadsrätterna inbegriper fri tillgång till rådgivning och kurser för styrelsemedlemmar, samt förmåner till föreningens medlemmar.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Lönnen 2 i Södertälje kommun
Adress:	Parkgatan 12 151 32 Södertälje
Byggår:	Slutet av 1800-talet renoverat och tillbyggt under 2015 - 2016
Taxeringsvärde:	13 472 000 kr
Lägenhetsfördelning:	21 lägenheter fördelade på 4 huskroppar
Total boyta:	1 238 m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	3 181 m <sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning	
1 rum och kök	4 st
2 rum och kök	7 st
3 rum och kök	8 st
4 rum och kök	2 st

P-anläggning	
Garage	2 st
P-platser	18 st

### Händelser under och efter räkenskapsåret

Asfaltering av utemiljön.  
Uppmärkning av p-platser.  
Uthyrning av samtliga p-platser.  
Upprättat en underhållsplan.

Föreningen har 2 städdagar per år.

### Eget kapital

	<i>Insatser / Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Uppskrivnings fond</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	36 750 000	19 770 000	117 477	-798 183	-243 980
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				-243 980	243 980
Fondavsättning enligt stämmobeslut			39 159	-39 159	
Årets resultat					-343 119
<b>Vid årets slut</b>	<b>36 750 000</b>	<b>19 770 000</b>	<b>156 636</b>	<b>-1 081 322</b>	<b>-343 119</b>

<b>Nyckeltal</b>	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	855 002	853 784	852 744	734 722
Resultat efter finansiella poster	-343 119	-243 980	-232 739	-367 458
Resultat i % av nettoomsättningen	-40,1	-29	-27	-50
Soliditet, %	69,5	70	70	70
Balansomslutning	52 043 297	52 182 588	52 461 700	52 633 552
<b>Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta</b>				
Årsavgift	656	656	656	661
Lån	12 509	12 520	12 520	12 622
Gemensam elkostnad	17	14	5	34
Värmekostnad	157	165	171	159
Vattenkostnad	33	30	32	31

### Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-1 081 322
årets resultat	-343 120
<b>Totalt</b>	<b>-1 424 442</b>
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras ett belopp enligt underhållsplan/ek.plan	48 500
balanseras i ny räkning	-1 472 942
<b>Summa</b>	<b>-1 424 442</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	855 002	853 784
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>855 002</u>	<u>853 784</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-467 188	-420 435
Personalkostnader		-46 281	-41 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-430 550	-427 209
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-944 019</u>	<u>-888 795</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-89 017</u>	<u>-35 011</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-516	-105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 586	-208 864
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-254 102</u>	<u>-208 969</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-343 119</u>	<u>-243 980</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-343 119</u>	<u>-243 980</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-343 119</u>	<u>-243 980</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	51 595 601	51 324 297
Inventarier, verktyg och installationer	5	79 130	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 674 731	51 324 297
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 674 731</b>	<b>51 324 297</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 451	26 311
Summa kortfristiga fordringar		68 452	26 311
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		300 114	831 980
Summa kassa och bank		300 114	831 980
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>368 566</b>	<b>858 291</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 043 297</b>	<b>52 182 588</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		36 750 000	36 750 000
Upplåtelseavgifter		700 000	700 000
Fond fastighetsunderhåll		156 636	117 477
Summa bundet eget kapital		<u>37 606 636</u>	<u>37 567 477</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 081 322	-798 183
Årets resultat		-343 119	-243 980
Summa fritt eget kapital		<u>-1 424 441</u>	<u>-1 042 163</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>36 182 195</u>	<u>36 525 314</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	<u>7 500 000</u>	<u>15 500 000</u>
Summa långfristiga skulder		7 500 000	15 500 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 986 250	0
Leverantörsskulder		242 375	47 828
Skatteskulder		15 861	15 499
Övriga skulder		19 346	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>97 270</u>	<u>93 947</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>8 361 102</u>	<u>157 274</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>52 043 297</u>	<u>52 182 588</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
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	100
-Markanläggning	50
-Installationer och inventarier	10

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Månadsavgifter	811 663	811 663
Garagehyror	12 360	12 000
Bilplatshyror utan el	30 978	30 165
Öresutjämning	1	-44
	<b>855 002</b>	<b>853 784</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ei	21 330	17 621
Värme	194 636	204 361
Vatten och avlopp	40 800	36 997
Renhållning, sophantering	23 821	25 221
Snöröjning	15 536	9 951
Trappstädning inhyrd	17 500	18 125
Reparation och underhåll	0	7 934
Underhåll gård & park	12 344	0
Övriga driftskostnader	2 801	2 588
Hisskostnade	5 385	7 514
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	8 049	7 812
Fastighetsförsäkringar	33 289	32 336
Förbrukningsinventarier	4 982	0
Planerat underhåll		0
Styrelsearvode som inte är lön	3 000	0
Övriga föreningskostnader	11 559	14 023
Administrationskostnader	34 838	33 752
Bankkostnader	2 318	2 200
Övriga främmande tjänster	35 000	
<b>Summa</b>	<b>467 188</b>	<b>420 435</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	52 605 924	52 605 924
-Nyanskaffningar	699 125	0
-Omklassificeringar		0
	<u>53 305 049</u>	<u>52 605 924</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 281 627	-854 418
-Årets avskrivning enligt plan	-427 821	-427 209
	<u>-1 709 448</u>	<u>-1 281 627</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 595 601</b>	<b>51 324 297</b>
Bokfört värde byggnader	41 012 087	41 439 296
Bokfört värde mark	9 885 001	9 885 001
	<u>50 897 088</u>	<u>51 324 297</u>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		0
-Nyanskaffningar	81 859	
Vid årets slut	<u>81 859</u>	<u>0</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		0

-Årets avskrivning anskaffningsvärden  
Vid årets slut  
**Redovisat värde vid årets slut**

-2 729	
<u>-2 729</u>	<u>0</u>
<b>79 130</b>	<b>0</b>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken 389697	2020-09-30	1,40%	5 486 250	5 500 000
Handelsbanken 319914	2021-09-30	1,46%	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken 341892	2020-12-30	1,45%	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken 341893	2023-12-30	1,84%	2 500 000	2 500 000
			<b>15 486 250</b>	<b>15 500 000</b>
Varav kortfristig del 1 år			0	0
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästkommande år			-7 986 250	
			<b>7 500 000</b>	<b>15 500 000</b>
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen, förväntas omförhandlas			-7 500 000	
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>15 500 000</b>

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	0	457
Förutbetalda intäkter	60 770	53 712
Övriga upplupna kostnader	36 501	39 778
	<b>97 271</b>	<b>93 947</b>

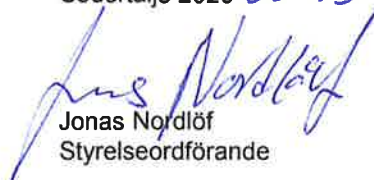
## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Energideklaration ska upprättas.  
Inga planerade underhållsarbeten.

Ev. höjning av p-platser, 200:-/mån p-plats, 550:-/mån garage

## Underskrifter

Södertälje 2020-05-13

  
Jonas Nordlöf  
Styrelseordförande

  
Felix Ripper

  
Marcus Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2020.

  
Maikel Yakoub

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parkgatan 12 i Södertälje med org. nr. 769629-4003.

Undertecknad är utsedd att som revisor granska Bostadsrättsföreningen Parkgatan 12 i Södertälje, revisionen omfattar räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Efter fullgjort uppdrag avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har tagit del av protokoll, styrelseberättelse och övriga handlingar som lämnar upplysning om föreningens förvaltning och ekonomi samt granskat föreningens räkenskaper.

På grund av missförstånd mellan redovisningsbyrån och bostadsrättsföreningens styrelse så betalades styrelsearvoden för sittande styrelse redan i december 2019 istället för efter årsstämman. Den av mig förtagna revisionen har i övrigt inte givit någon anledning till anmärkning beträffande de granskade handlingarna.

Undertecknad föreslår därför att föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar.

### Resultatdisposition

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2020.



Maikel Yakoub