

Årsredovisning

för

Brf Parken

714400-1356

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Parken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen bildades och registrerades i februari 1964.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Parken 3 som består av fyra (4) bostadshus på Simpbylevägen 8-14, en garagebyggnad samt parkering vid Parkstigen. Antalet lägenheter är 98st varav 26 st 1:or, 30 st 2:or, 36st 3:or samt 6st 4:or. Till varje lägenhet hör två (2) st förrådsutrymmen utom till lägenhet 73 som har ett (1) st förråd. Gemensamma serviceutrymmen i form av tvätt- och torkmöjligheter samt mangel- och strykrum finns i hus 8.

Brf Parken är även delägare i Bältartorps samfällighetsförening (tidigare Tälje s:30) med 3/500-delar.

Fastighetsskötsel, städning samt ekonomisk administration sköts av inhyrda entreprenörer.

Fastigheten är fullvärdigt försäkrad i försäkringsbolaget IF.

Styrelse

Styrelsen har under 2022 haft följande sammansättning:

Ordförande	Björn Sörman
Vice ordförande	Ulf Sjöblom
Ledamot	Ann-Marie Ericsson
Ledamot	Kjell Törngren
Ledamot	Daniel Kandelén
Suppleant	Caroline Ullskog

Ekonomisk administration har sköts av F:a Pia Unefjord Högdahl som dessutom agerat som rådgivare åt styrelsen.

Revisorer

Ordinarie Karin Hammarberg (Auktoriserad revisor)
Ordinarie Alexandra Lindqvist (Auktoriserad revisor)

Händelser under år ~~2021~~ 2022 i BRF Parken

10 st styrelsemöten.

Föreningsstämma hölls 27/4 i Roslagsskolans matsal.

11st överlåtelse av lägenheter samt 3st uthyrning i 2:a hand.

Beslut togs att anlita A.Måleri och Golv i Uppland AB för målning av yttre träpaneler (fasader). Detta blev ej av på grund av tidsbrist hos leverantörer. Målning kommer nu ske under 2023.

Vattenläckage i taket källaren 14B 1 februari, som åtgärdades av, Blidö Centralrör 2 februari.

Radonmätning har skett av Radonkonsult AB, org nr 556858-0929. Så kallad spåfilmsmätning där dosor har tilldelats flertalet lägenheter. 5 lägenheter hade för höga värden, där sanering har skett i dessa.

Radonmätning pågår fortfarande, mätvärden redovisas våren 2023.

Container har ställts ut på gården så att medlemmar kan slänga saker.

Elslutbleck blev trasigt i port 14A, Väddö El åtgärdade detta.

Även Norrtälje låsservice blev anlitade.

Sandsopning skedde på föreningens ytor.

Penna & papper i tvättstuga för att markera tid blev åtgärdat.

Ljusrör i tvättstugor blev utbytta.

Trappsteg lagat i trapphus 10A.

Lilla sandlådan på lekplatsen togs bort, sanden till den är för dyr kontra hur mycket den används.

Byte av företags angående skötsel av grönytor. Från Roslagsträdgård AB org nr 559014-7889 till Rånäs Trädgårdsskötsel AB, org nr 559115-4231.

Byte av företag angående snöröjning. Från Calmängs Såg & Lantbruk AB, org nr 660325-1312, till Benny Jonassons Schakt AB, org nr 556850-0929.

Slutord

Styrelsen vill härmed tacka för visat förtroende och ställer i och med detta, våra platser till stämmans förfogande.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Slutord

Styrelsen vill härmed tacka för visat förtroende och ställer i och med detta våra platser till stämmans förfogande.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 393	3 390	3 388	3 386
Resultat efter finansiella poster	419	555	687	113
Soliditet (%)	45	46	45	43

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Dispositions- / reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	672 433	9 625 771	1 663 026	-4 750 596	554 740	7 765 374
ianspråktagande av yttre fon			-400 000			-400 000
Disposition av föregående års resultat:			220 800	333 940	-554 740	0
Årets resultat					418 980	418 980
Belopp vid årets utgång	672 433	9 625 771	1 483 826	-4 416 656	418 980	7 784 354

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 416 656
årets vinst	418 980
	-3 997 676

behandlas så att

Avsättes till yttre reparationsfond
i ny räkning överföres

249 000
-4 246 676
-3 997 676

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 393 386	3 389 569
Övriga rörelseintäkter	3	34 122	19 561
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 427 508	3 409 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-2 355 913	-2 326 583
Övriga externa kostnader		-132 724	-115 578
Personalkostnader	6	-163 739	-136 229
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-187 907	-202 497
Summa rörelsekostnader		-2 840 283	-2 780 887
Rörelseresultat		587 225	628 243
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	0	24 797
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 157	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-172 402	-98 300
Summa finansiella poster		-168 245	-73 503
Resultat efter finansiella poster		418 980	554 740
Resultat före skatt		418 980	554 740
Årets resultat		418 980	554 740

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	12 260 022	12 850 685
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 887	7 711
Summa materiella anläggningstillgångar		12 261 909	12 858 396

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		12 261 909	12 858 396

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 886	17 867
Övriga fordringar		313	403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 166	65 922
Summa kortfristiga fordringar		88 365	84 192

Kassa och bank

Kassa och bank		3 296 185	2 889 098
Summa kassa och bank		3 296 185	2 889 098
Summa omsättningstillgångar		3 384 550	2 973 290

SUMMA TILLGÅNGAR

15 646 459

15 831 686

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		672 433	672 433
Uppskrivningsfond		8 365 680	8 774 260
Dispositionsfond		260 931	260 931
Reservfond		182 000	182 000
Fond för yttre underhåll	12	1 483 826	1 663 026
Summa bundet eget kapital		10 964 870	11 552 650

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 416 656	-4 750 597
Årets resultat		418 980	554 740
Summa fritt eget kapital		-3 997 676	-4 195 857
Summa eget kapital		6 967 194	7 356 793

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	4 867 500	2 730 000
Summa långfristiga skulder		4 867 500	2 730 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	3 090 000	5 047 500
Leverantörsskulder		256 572	225 204
Skatteskulder		14 585	12 379
Övriga skulder		3 498	1 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	447 110	458 363
Summa kortfristiga skulder		3 811 765	5 744 893

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 646 459

15 831 686

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	66,67 år
Kondensskydd garage, tappvatten och värmesystem	10 år
Parkering	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 800 000	8 800 000
	8 800 000	8 800 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Hysesintäkter		
Hyor lägenheter	3 194 385	3 194 357
Hyor garage	68 400	68 400
Hyor mc/mopedplats	7 320	7 320
Hyor p-plats	116 360	113 140
Uthyrning andrahand	6 921	6 352
	3 393 386	3 389 569

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Pantsättning/överlåtelse	32 909	16 232
Övriga intäkter	1 213	3 329
	34 122	19 561

Not 4 Fastighetsskötsel

	2022	2021
Städning	124 500	124 500
Förbrukningsmaterial	4 564	5 371
Kabel TV	114 380	114 380
Fastighetsskatt	148 862	142 982
Fastighetsförsäkring	75 395	74 212
Reparation och underhåll	102 782	58 150
Radonsanering	420 717	37 250
Fastighetsskötsel	73 016	83 750
Ianspråktagande av yttre fond	-400 000	0
	664 216	640 595

Not 5 Taxbundna kostnader och uppvärmning

	2022	2021
Elkostnader	139 189	136 171
Fjärrvärme	729 511	759 731
Vattenkostnader	575 089	539 348
Sophämtning	161 669	158 047
Snöröjning	86 239	92 691
	1 691 697	1 685 988

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	67 600	50 250
Övriga anställda	75 000	66 000
	142 600	116 250
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	21 139	19 979
	21 139	19 979
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	163 739	136 229

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	0	24 797
	0	24 797

Not 8 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader för lån	172 402	98 300
	172 402	98 300

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 190 420	10 190 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 190 420	10 190 420
Ingående avskrivningar	-6 113 995	-5 931 912
Årets avskrivningar	-182 083	-182 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 296 078	-6 113 995
Ingående uppskrivningar	8 774 260	9 182 840
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-408 580	-408 580
Utgående ackumulerade uppskrivningar	8 365 680	8 774 260
Utgående redovisat värde	12 260 022	12 850 685
Taxeringsvärden byggnader	60 000 000	52 000 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	21 600 000
	83 000 000	73 600 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	353 716	353 716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	353 716	353 716
Ingående avskrivningar	-346 005	-325 591
Årets avskrivningar	-5 824	-20 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-351 829	-346 005
Utgående redovisat värde	1 887	7 711

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	72 244
Försäljningar	0	-72 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	1 663 026	1 442 226
Ianspråktagande av yttre fonden	-400 000	0
Överföring eget kapital	220 800	220 800
	1 483 826	1 663 026

Not 13 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7.957.500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 537 500	7 257 500
	7 537 500	7 257 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	420 000	520 000
	420 000	520 000

Not 14 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea		
Skulders som förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	1 680 000	2 080 000
Skulders som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	5 857 500	5 177 500
	7 537 500	7 257 500

From 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

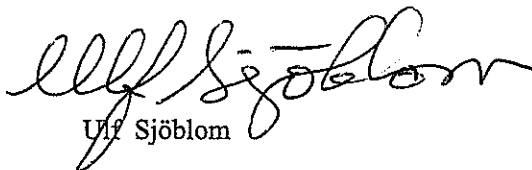
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader	39 897	70 071
Förutbetalda hyresintäkter	281 532	285 815
Upplupen fjärrvärme och el	109 357	96 808
Upplupna utgiftsräntor	16 324	5 669
	447 110	458 363

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Norrtälje den



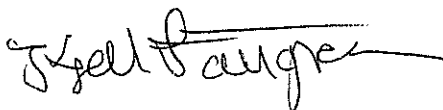
Björn Sörman
Ordförande



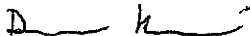
Ulf Sjöblom



Ann-Marie Ericson




Kjell Törngren



Daniel Kandelén

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-06



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Parken

Org.nr 714400-1356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Parken för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Parken för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 6 april 2023



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor