

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Parkvillorna  
Org nr: 769620-2576



BRF Parkvillorna, Jönköping

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	6
Balansräkning .....	7
Noter .....	9

**Bilagor:**

Ordlista

Att bo i bostadsrätt



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Parkvillorna får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Föreningen har sitt säte i Jönköping kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Månen 15 i Jönköping kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastighetens adress är Mångatan 41-45 i Jönköping

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
0	10	12	9	1	32

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
26	18

Total tomtarea 4 294 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 2 864 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 66 782 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 66 782 000 kr

### Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Driftservice
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone AB	Hisservice
Telia Sonera	Bredbandsanslutning
Minol AB	Individuell vattenavläsning
Assa Abloy	Garageportar

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lars Gepertz	Ordförande	2021
Per Einarsson	Sekreterare	2021
Susanna Jägsell	Ledamot	2022
Åke Törnblad	Ledamot	2021
Cajsa Persson	Ledamot	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Mats Ljungdahl	Suppleant	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB, Olle Nilsson	Auktoriserad revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Hans Kajfalk	2021
Ebbe Ombäck	2021
Thomas Andersson	2021

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 78 tkr och planerat underhåll för 110 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”, sid 4.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 792 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 159 tkr (56 kr/m<sup>2</sup>) med hänsyn till underhållsfonden saldo på 1 022 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 169 tkr (59 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen över den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll/standardförbättringar Beskrivning	Belopp
Byte porttelefoner	71 875
Byte varmvattenmätare	38 400
Ny dörrautomatik	135 000

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen investerat i ytterligare laddboxar, dörrautomatik för dörrar i garagepassagerna och bytt ut porttelefoner/ kortläsare för entrédörrarna. Föreningen har vidare anlitat juridisk rådgivning för en tvist om en garantiåtgärd mot byggföretaget JM.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 586 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

### Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 922	1 936	1 898	1 891	1 888	1 858
Resultat efter finansiella poster	108	243	355	114	135	- 91
Årets resultat	108	243	355	114	135	- 91
Resultat exklusive avskrivningar	750	868	964	723	744	518
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	581	723	833	607	644	432
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	59	121	46	41	35	30
Balansomslutning	86 964	87 371	87 912	88 457	88 927	89 159
Soliditet	76%	76%	75%	74%	74%	73%
Likviditet	94%	87%	105%	95%	84%	124%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	586	586	586	586	586	575
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	247	222	191	181	149	139
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	90	108	143	164	188	268
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	377	357	306	190	150	115
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 032	7 250	7 490	7 762	7 971	8 193
Vattenförbrukning, m <sup>3</sup>	2 166	2 163	2 181	2 179	2 510	2 245
El, kWh	146 097	177 040	185 460	168 388	175 429	160 685

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 016 000	30 712 000	0	1 022 000	-742 831	242 513
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					242 513	-242 513
Reservering underhållsfond				169 000	-169 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-110 275	110 275	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						107 706
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 016 000</b>	<b>30 712 000</b>	<b>0</b>	<b>1 080 725</b>	<b>-559 725</b>	<b>107 706</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-500 318
Årets resultat	107 706
Årets fondavsättning	-169 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	110 275
<b>Summa</b>	<b>-451 337</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 451 337

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *HW*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 921 783	1 935 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 368	94 275
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 022 151</b>	<b>2 030 243</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-708 442	-637 144
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 229	-178 619
Personalkostnader	Not 6	-47 249	-39 494
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-642 656	-625 664
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 656 576</b>	<b>-1 480 921</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>365 575</b>	<b>549 322</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	565	1 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-258 434	-308 377
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-257 869</b>	<b>-306 808</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>107 706</b>	<b>242 513</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>107 706</b>	<b>242 513</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	85 511 237	86 120 612
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	536 039	399 059
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 047 276</b>	<b>86 519 671</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>86 047 276</b>	<b>86 519 671</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	116
Övriga fordringar	Not 13	17 604	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	136 494	57 186
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>154 098</b>	<b>57 310</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	763 281	794 140
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>763 281</b>	<b>794 140</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>917 379</b>	<b>851 450</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>86 964 655</b>	<b>87 371 121</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	65 728 000	65 728 000	
Fond för yttre underhåll	1 080 725	1 022 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>66 808 725</b>	<b>66 750 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-559 043	-742 831	
Årets resultat	107 706	242 513	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-451 337</b>	<b>-500 318</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>66 357 388</b>	<b>66 249 682</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 630 132	20 139 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 630 132</b>	<b>20 139 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	510 000	624 000
Leverantörsskulder	Not 17	25 783	6 407
Skatteskulder	Not 18	69 240	66 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	372 112	285 298
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>976 135</b>	<b>982 239</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>86 964 655</b>	<b>87 371 121</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Solceller	Linjär	20
Laddboxar	Linjär	10
Dörrautomatik	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 679 712	1 679 712
Hyror, garage	187 200	187 200
Hyror, p-platser	31 500	31 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 200	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-350	0
Vattenavgifter	23 266	22 434
Elavgifter	13 655	17 522
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 921 783</b>	<b>1 935 968</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	82 944	82 944
Övriga ersättningar	5 552	8 474
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Övriga rörelseintäkter	9 225	1 190
Såld el	2 648	1 670
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>100 368</b>	<b>94 275</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-110 275	0
Reparationer	-78 137	-96 865
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 684	-33 852
Försäkringspremier	-15 886	-15 737
Kabel- och digital-TV	-85 271	-85 471
Serviceavtal	-25 627	-28 726
Obligatoriska besiktningar	-3 516	-6 284
Snö- och halkbekämpning	-8 347	-14 809
Drift och förbrukning, övrigt	-13 136	-12 253
Förbrukningsinventarier	-17 396	-10 666
Fordons- och maskinkostnader	-2 642	0
Vatten	-51 253	-51 980
Fastighetsel	-218 600	-244 856
Sophantering och återvinning	-43 672	-35 646
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-708 442</b>	<b>-637 144</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-139 179	-140 885
Lokalkostnader	-9 818	-4 099
Arvode, yrkesrevisorer	-14 269	-18 200
Övriga förvaltningskostnader	-351	-3 256
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 222	-9 535
Kontorsmateriel	-1 965	0
Abonnemang	-1 097	0
Bankkostnader	-2 175	-2 420
Advokat och rättegångskostnader	-85 153	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-258 229</b>	<b>-178 619</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-38 000	-32 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 300	0
Sociala kostnader	-7 949	-7 494
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-47 249</b>	<b>-39 494</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-609 375	-609 375
Avskrivning Inventarier och Verktyg	-33 281	-16 289
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-642 656</b>	<b>-625 664</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	565	1 569
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>565</b>	<b>1 569</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-258 434	-308 385
Övriga räntekostnader	0	8
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-258 434</b>	<b>-308 377</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	71 500 000	71 500 000
Mark	18 500 000	18 500 000
	<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
 Vid årets början

Byggnader	-3 879 388	-3 270 013
	<b>-3 879 388</b>	<b>-3 270 013</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-609 375	-609 375
	<b>-609 375</b>	<b>-609 375</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 488 763</b>	<b>-3 879 388</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>85 511 237</b>	<b>86 120 612</b>

**Varav**

Byggnader	67 011 237	67 620 612
Mark	18 500 000	18 500 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	65 600 000	65 600 000
Lokaler	1 182 000	1 182 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>66 782 000</b>	<b>66 782 000</b>
<i>varav byggnader</i>	48 182 000	48 182 000
<i>varav mark</i>	18 600 000	18 600 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Solceller	373 450	0
Laddboxar	41 898	0
	<b>415 348</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Dörrautomatik	135 000	0
Laddboxar	35 261	41 898
Solceller		373 450
	<b>170 261</b>	<b>415 348</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>585 609</b>	<b>415 348</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-16 289	0
	<b>-16 289</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-33 281	-16 289
	<b>-33 281</b>	<b>-16 289</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-49 570	-16 289
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-49 570</b>	<b>-16 289</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>536 039</b>	<b>399 059</b>

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	116
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>116</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0	8
Momsfordringar	17 604	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>17 604</b>	<b>8</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	1 944	0
Förutbetalda försäkringspremier	2 892	2 728
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 291	29 789
Förutbetald elavgift	0	3 005
Förutbetald vattenavgift	7 641	4 341
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 198	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 528	17 323
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>136 494</b>	<b>57 186</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	532 714	531 437
Transaktionskonto	230 567	262 703
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>763 281</b>	<b>794 140</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	20 140 132	20 763 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-510 000	-624 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 630 132</b>	<b>20 139 200</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,36%	2020-03-28	4 930 068,00	-4 881 318,00	48 750,00	0,00
SWEDBANK	1,56%	2020-03-28	400 000,00	-400 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,33%	2021-03-25	4 730 000,00	0,00	220 000,00	4 510 000,00
SEB	0,92%	2022-03-28	0,00	5 282 000,00	75 000,00	5 207 000,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-03-01	5 220 000,00	0,00	160 000,00	5 060 000,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2024-03-30	5 483 132,00	0,00	120 000,00	5 363 132,00
<b>Summa</b>			<b>20 763 200,00</b>	<b>682,00</b>	<b>623 750,00</b>	<b>20 140 132,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommande räkenskapsår). Detta ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.



**Not 17 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	25 783	6 407
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>25 783</b>	<b>6 407</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	68 871	66 534
Skattkonto	369	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>69 240</b>	<b>66 534</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	10 763	11 436
Upplupna elkostnader	26 510	26 997
Upplupna vattenavgifter	0	10 000
Upplupna kostnader för renhållning	6 579	5 500
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 200
Upplupna styrelsearvoden	48 300	39 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 953	3 055
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	178 347	175 610
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>372 112</b>	<b>285 298</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	24 272 000	24 272 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------


**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

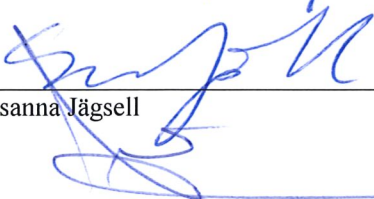
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

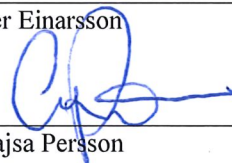
**Styrelsens underskrifter**

Jönköping 2021-03-10  
Ort och datum

  
Lars Gepertz

  
Per Einarsson

  
Susanna Jägsell

  
Cajsa Persson

  
Åke Törnblad

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Jönköping 2021-04-01



Olle Nilsson, KPMG AB  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Parkvillorna, org. nr 769620-2576

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Parkvillorna för år 2020.

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 31 december 2020 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 den 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. Den 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 revisionsssed 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 Riksbyggen Brf Parkvillorna för år 2020 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 förtlöpa 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.

Jönköping den

1 april 2021

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

---

# BRF Parkvillorna

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Parkvillorna i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)