
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

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 kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, Bostadsrättstillägget bekostas 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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighets- 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.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor:

Att bo i bostadsrätt



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Parkvillorna får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

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 m²

Bostäder bostadsrätt 2 864 m²

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
Kiwa	Hissbesiktning
Telia Sonera	Bredbandsanslutning
Brunata (fd Minol)	IMD EI- och vattenavläsning
Assa Abloy	Garageportar <i>AW</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Gepertz	Ordförande	2023
Per Einarsson	Ledamot	2022
Mats Ljungdahl	Ledamot	2022
Åke Törnblad	Ledamot	2023
Cajsa Persson	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Harriet Wennblom	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ebbe Ombäck	2022
Hans Kajfalk	2022
Thomas Andersson	2022

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 72 tkr och planerat underhåll för 78 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 6 376 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 176 tkr (61 kr/m²) med hänsyn till underhållsfonden saldo på 1 081 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 171 tkr (60 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i linje med den genomsnittliga underhållskostnaden. *MJ*

Tidigare års utförda underhåll/standardförbättringar

Beskrivning	År
Installation av solpaneler*	2019
Installation av laddboxar*	2019
Installation av ytterligare laddboxar*	2020
Byte porttelefon	2020
Byte vattenmätare	2020
Installation av ny dörrautomatik*	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp kr
Hiss byte komponent	77 864

*Dessa investeringar är bokförda som anläggningar med avskrivningstider enligt Not 1, sid 10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat IMD el, dvs Individuell mätning av elförbrukning för varje lägenhet. 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 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 586 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.) *AW*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 942	1 922	1 936	1 898	1 891	1 888
Resultat efter finansiella poster	128	108	243	355	114	135
Årets resultat	128	108	243	355	114	135
Resultat exklusive avskrivningar	780	750	868	964	723	744
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	609	581	723	833	607	644
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	60	59	121	46	41	35
Balansomslutning	86 509	86 964	87 371	87 912	88 457	88 927
Soliditet	77%	76%	76%	75%	74%	74%
Likviditet	116%	94%	87%	105%	95%	84%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	586	586	586	586	586	586
Driftkostnader, kr/m ²	260	247	222	191	181	149
Ränta, kr/m ²	79	90	108	143	164	188
Underhållsfond, kr/m ²	410	377	357	306	190	150
Lån, kr/m ²	6 854	7 032	7 250	7 490	7 762	7 971
Vattenförbrukning, m ³	1 983	2 166	2 163	2 181	2 179	2 510
El, kWh*	201 068	146 097	177 040	185 460	168 388	175 429

*Avser elförbrukning för både fastigheten och lägenheterna from 2021-09-01.

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. *AN*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 016 000	30 712 000	0	1 080 725	-559 043	107 706
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					107 706	-107 706
Reservering underhållsfond				171 000	-171 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-77 864	77 864	
Årets resultat						127 534
Vid årets slut	35 016 000	30 712 000	0	1 173 861	-544 473	127 534

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-451 337
Årets resultat	127 534
Årets fondavsättning	-171 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	77 864
Summa	-416 939

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 416 939**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 941 984	1 921 783
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 853	100 368
Summa rörelseintäkter		2 040 837	2 022 151
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-744 120	-708 442
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 493	-258 229
Personalkostnader	Not 6	-55 830	-47 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-652 199	-642 656
Summa rörelsekostnader		-1 689 642	-1 656 576
Rörelseresultat		351 195	365 575
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 481	565
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-225 142	-258 434
Summa finansiella poster		-223 661	-257 869
Resultat efter finansiella poster		127 534	107 706
Årets resultat		127 534	107 706

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	84 901 862	85 511 237
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	594 544	536 039
Summa materiella anläggningstillgångar		85 496 406	86 047 276
Summa anläggningstillgångar		85 496 406	86 047 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	49 658	17 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	81 412	136 494
Summa kortfristiga fordringar		131 070	154 098
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	881 631	763 281
Summa kassa och bank		881 631	763 281
Summa omsättningstillgångar		1 012 701	917 379
Summa tillgångar		86 509 108	86 964 655

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 728 000	65 728 000
Fond för yttre underhåll		1 173 861	1 080 725
Summa bundet eget kapital		66 901 861	66 808 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-544 473	-559 043
Årets resultat		127 534	107 706
Summa fritt eget kapital		-416 939	-451 337
Summa eget kapital		66 484 922	66 357 388
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 150 132	19 630 132
Summa långfristiga skulder		19 150 132	19 630 132
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	480 000	510 000
Leverantörsskulder	Not 16	47 157	25 783
Övriga skulder	Not 17	70 111	69 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	276 786	372 112
Summa kortfristiga skulder		874 054	976 135
Summa eget kapital och skulder		86 509 108	86 964 655 <i>AN</i>

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
Solpaneler	Linjär	20
Laddboxar	Linjär	10
Dörrautomatik	Linjär	10
IMD el	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 679 712	1 679 712
Hyor, garage	187 200	187 200
Hyor, p-platser	31 500	31 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 000	-13 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-875	-350
Vattenavgifter	22 072	23 266
Elavgifter	30 255	0
Elavgifter laddplats	7 120	13 655
Summa nettoomsättning	1 941 984	1 921 783

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	82 944	82 944
Övriga ersättningar	10 191	5 552
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-2
Övriga rörelseintäkter	2 682	9 225
Såld el	3 033	2 648
Summa övriga rörelseintäkter	98 853	100 368

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-77 864	-110 275
Reparationer	-72 408	-78 137
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 947	-34 684
Försäkringspremier	-15 794	-15 886
Kabel- och digital-TV	-84 799	-85 271
Serviceavtal	-34 583	-25 628
Obligatoriska besiktningar	-3 033	-3 516
Snö- och halkbekämpning	-19 083	-8 347
Drift och förbrukning, övrigt	0	-13 136
Förbrukningsinventarier	-7 425	-17 396
Fastighetsskötsel extra	-11 200	-2 642
Vatten	-60 112	-51 253
Fastighetsel	-275 919	-218 600
Sophantering och återvinning	-46 953	-43 672
Summa driftskostnader	-744 120	-708 442

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode	-148 662	-139 179
Lokalkostnader	-2 066	-9 818
Arvode, yrkesrevisor	-11 000	-14 269
Övriga förvaltningskostnader	-2 212	-351
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 758	-4 222
Kontorsmateriel	-3 529	-1 965
Driftabonnemang	-1 405	-1 097
Bankkostnader	-1 995	-2 175
Advokat och rättegångskostnader	-56 866	-85 153
Summa övriga externa kostnader	-237 493	-258 229

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-44 020	-38 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 650	-1 300
Övriga kostnadsersättningar	-347	0
Sociala kostnader	-8 813	-7 949
Summa personalkostnader	-55 830	-47 249

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-609 375	-609 375
Avskrivning Installationer	-42 824	-33 281
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-652 199	-642 656

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	1 481	565
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 481	565

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-224 658	-258 434
Övriga räntekostnader	-484	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-225 142	-258 434

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	71 500 000	71 500 000
Mark	18 500 000	18 500 000
	90 000 000	90 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 000 000	90 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 488 763	-3 879 388
	-4 488 763	-3 879 388
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-609 375	-609 375
	-609 375	-609 375
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 098 138	-4 488 763
Restvärde enligt plan vid årets slut	84 901 862	85 511 237
Varav		
Byggnader	66 401 862	67 011 237
Mark	18 500 000	18 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	65 600 000	65 600 000
Lokaler	1 182 000	1 182 000
Totalt taxeringsvärde	66 782 000	66 782 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 182 000</i>	<i>48 182 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 600 000</i>	<i>18 600 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Solpaneler	373 450	373 450
Laddboxar	77 159	41 898
Dörrautomatik	135 000	0
	585 609	415 348
Årets anskaffningar		
Dörrautomatik	26 630	135 000
Laddboxar	0	35 261
IMD El	74 700	0
	101 330	170 261
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	686 939	585 609
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-49 570	-16 289
	-49 570	-16 289
Årets avskrivningar		
Installationer	-42 824	-33 281
	-42 824	-33 281
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-92 394	-49 570
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-92 394	-49 570
Restvärde enligt plan vid årets slut	594 544	536 039
Varav		
Solpaneler	323 657	342 329
Laddboxar	59 694	68 835
Dörrautomatik	138 361	124 875
IMD el	72 832	0

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	17 438	0
Momsfordringar	32 220	17 604
Summa övriga fordringar	49 658	17 604

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	1 944
Förutbetalda försäkringspremier	3 645	2 892
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 276	37 291
Upplupen intäkt IMD el	13 823	0
Upplupen intäkt IMD vatten	3 720	7 641
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 198	14 198
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 750	72 528
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 412	136 494

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	484 196	532 714
Transaktionskonto	397 435	230 567
Summa kassa och bank	881 631	763 281

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	19 630 132	20 140 132
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-480 000	-510 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 150 132	19 630 132

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,33%	2021-03-25	4 510 000	-4 455 000	55 000	0
SEB	0,92%	2022-03-28	5 207 000	0	100 000	5 107 000
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-03-01	5 060 000	0	160 000	4 900 000
STADSHYPOTEK	1,16%	2024-03-30	5 363 132	0	120 000	5 243 132
STADSHYPOTEK	0,72%	2025-03-01	0	4 455 000	75 000	4 380 000
Summa			20 140 132	0	510 000	19 630 132

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2022 (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 2022. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. *mw*

Not 16 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	47 157	25 783
Summa leverantörsskulder	47 157	25 783

Not 17 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	70 111	68 871
Skuld för moms	0	369
Summa skatteskulder	70 111	68 240

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	261	10 763
Upplupna elkostnader	45 160	26 510
Upplupna kostnader för renhållning	7 098	6 579
Upplupna revisionsarvoden	12 500	13 500
Upplupna styrelsearvoden	50 970	48 300
Övriga upplupna kostnader	164	88 113
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	160 633	178 347
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 786	372 112

Not 19 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	24 272 000	24 272 000

Not 20 Eventualförpliktelser

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

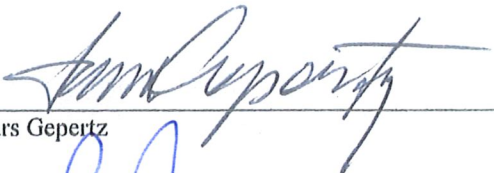
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

MW


Styrelsens underskrifter

Jönköping 2022-03-31
Ort och datum


Lars Gepertz

Lars Gepertz

Cajsa Persson


Cajsa Persson

Åke Törnblad


Åke Törnblad

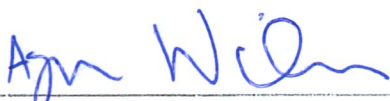
Mats Ljungdahl

Per Einarsson



Mats Ljungdahl
Per Einarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Jönköping 2022- 04-01


Agnes Wiberg, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Parkvillorna , org. nr 769620-2576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Parkvillorna för år 2021.

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 2021 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 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 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 uppger, 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 Parkvillorna för år 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022

KPMG AB



Agnes Wiberg

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, inventarier 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 inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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, fastighetsservice 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