

BRF PARKVILLORNA I SALTSJÖBADEN

ÅRSREDOVISNING 2020



HSB - där möjligheterna bor

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden

Org.nr: 769606-7581

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Rösunda 36:38, Nacka, som bebyggdes år 2002 i vilken man upplåter lägenheter med bostadsrätt. Taxeringsvärdet uppgår till 62 600 000 kr, varav byggnader 42 000 000 kr. Föreningen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	32	3 323
Parkeringar och garageplatser	29	0

Föreningens fastighet är byggd 2002. Värdeår är 2002.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvars- och fastighetsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Brf Parkvillorna äger andelar i Rösunda Samfällighetsförening. Brf Parkvillorna är med i delarna VA-anläggning, värmeanläggning och parkanläggning men inte i elanläggning eller i samfällighetens parkeringsanläggning. Parkvillorna har egen parkering. Genom samfällighetsföreningen ges bostadsrättsföreningen och alla våra bostadsrättsinnehavare nyttjanderätt till VA, värme och parkanläggning inom samfälligheten. Andra andelsägare i samfälligheten är fastigheterna Rösunda 36:41, 36:42 och 36:43.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har hissen i 2'an underhållits/reparerats. Hissen i 4'an gjordes under 2019 och planen är att 6'ans hiss görs under 2021, därefter 8'an under 2022.

Föreningen har även målat om träpartierna på fasaderna.

Investering har också gjorts i ny sophantering med ökad källsortering.

Övriga väsentliga händelser

Vid slutet av år 2020 hade föreningen avtal med följande företag (inga förändringar har skett under 2021):

HSB Stockholm för löpande ekonomisk förvaltning

BoRevision, av HSB utsedd revisor

Habitek (fd MFS) för teknisk förvaltning

Brandkontoret för fastighetsförsäkring

Nacka Energi för elnät

Skellefte Kraft för elenergi

Nacka Hiss serviceavtal för hissar i 6'an och 8'an

Amsler Hiss serviceavtal/garanti för hissar i 2'an och 4'an

Kiwa Inspecta AB för kontroll och inspektion av hissarna

Dorota Wojcik HB för städning

Comhen för kabel TV och bredband

Nacka Vatten & Avfall för sophämtning

LL Återvinning för återvinning

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. Vid stämman deltog 17 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 fram till stämman 2020-06-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Madelene Segertoft	Ordförande
Trygve Mangen	Ledamot
Johan Croneborg	Ledamot
Helena Stångberg Carlsson	Suppleant
Gunnar Carnolf	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-24 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Gunnar Carnolf	Ordförande
Helena Stångberg Carlsson	Ledamot
Johan Croneborg	Ledamot
Trygve Mangen	Ledamot/Vice ordförande
Susanne Balotis	Suppleant
Jeanette van Reis	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Helena Stångberg Carlsson, Trygve Mangen och Johan Croneborg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gunnar Carnolf, Trygve Mangen och Johan Croneborg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Madeleine Sundmark Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Extern revisor

Valberedning

Valberedningen består av Göran Hallvig och Madelene Segertoft.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i augusti 2020.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 47 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 1 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	770	766	768	767	769
Totala intäkter kr/kvm*	850	839	832	836	839
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	228	168	182	235	256
Belåning, kr/kvm	6 165	6 165	6 790	6 880	6 971
Räntekänslighet	8%	8%	9%	9%	9%
Totala driftkostnader kr/kvm*	556	607	540	493	491
Energikostnader kr/kvm	78	74	74	66	65

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 824	2 793	2 758	2 782	2 793
Resultat efter finansiella poster	-639	-750	-264	40	154
Soliditet	82%	82%	81%	81%	81%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		2 824 223
Rörelsekostnader	-	3 245 302
Finansiella poster	-	218 016
Årets resultat		-639 095
Planerat underhåll	+	686 541
Avskrivningar	+	711 012
Årets sparande		758 458
Årets sparande per kvm total yta		228

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	97 530 000	0	972 732	-798 712	-750 172
Reservering till fond 2019			94 500	-94 500	
Ianspråktagande av fond 2019			-614 376	614 376	
Balanserad i ny räkning				-750 172	750 172
Årets resultat					-639 095
Belopp vid årets slut	97 530 000	0	452 856	-1 029 008	-639 095

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 029 008
Årets resultat	-639 095
	-1 668 102

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	94 500
Ianspråktagande av underhållsfond	-452 856
Balanserat resultat	-1 309 746
	-1 668 102

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 309 746
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 824 223	2 792 625
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 209 239	-2 312 563
Övriga externa kostnader	Not 3	-273 796	-272 451
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-51 254	-51 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-711 012	-695 362
Summa rörelsekostnader		<u>-3 245 302</u>	<u>-3 331 595</u>
Rörelseresultat		-421 079	-538 970
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	881	841
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-218 897	-212 043
Summa finansiella poster		<u>-218 016</u>	<u>-211 202</u>
Årets resultat		-639 095	-750 172

Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	114 812 265	115 507 627
Inventarier och maskiner	Not 8	101 725	0
		<u>114 913 990</u>	<u>115 507 627</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 10	1 380 974	1 517 010
		<u>1 381 474</u>	<u>1 517 510</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>116 295 464</u>	<u>117 025 137</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 839
Övriga fordringar	Not 11	776 640	633 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	108 259	157 425
		<u>884 899</u>	<u>792 495</u>
Kassa och bank	Not 13	0	313
Summa omsättningstillgångar		<u>884 899</u>	<u>792 808</u>
Summa tillgångar		<u>117 180 364</u>	<u>117 817 945</u>

Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	97 530 000	97 530 000
Yttre underhållsfond	452 856	972 732
	<u>97 982 856</u>	<u>98 502 732</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 029 008	-798 712
Årets resultat	-639 095	-750 172
	<u>-1 668 102</u>	<u>-1 548 884</u>
Summa eget kapital	<u>96 314 754</u>	<u>96 953 848</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>20 484 655</u>	<u>20 484 655</u>
	20 484 655	20 484 655
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	76 523	107 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>304 432</u>	<u>272 038</u>
	380 955	379 442
Summa skulder	<u>20 865 610</u>	<u>20 864 097</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>117 180 364</u>	<u>117 817 945</u>

Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-639 095	-750 172
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	711 012	695 362
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>71 917</u>	<u>-54 810</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	52 669	40 116
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 513	-116 515
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>126 099</u>	<u>-131 209</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-117 375	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	136 036	136 036
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>18 661</u>	<u>136 036</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-2 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-2 075 000</u>
Årets kassaflöde	144 760	-2 070 173
Likvida medel vid årets början	621 551	2 691 724
Likvida medel vid årets slut	766 311	621 551

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 556 961	2 544 852
Individuell mätning el	0	6 322
Hyror	250 764	248 004
Övriga intäkter	22 798	20 747
Bruttoomsättning	<u>2 830 523</u>	<u>2 819 925</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 300	-27 300
	2 824 223	2 792 625
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	883 304	835 659
Reparationer	73 265	293 975
El	260 593	253 438
Sophämtning	61 636	72 371
Fastighetsförsäkring	47 996	50 124
Kabel-TV och bredband	46 105	45 000
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	45 728	42 771
Förvaltningsarvoden	96 457	93 232
Övriga driftkostnader	7 615	11 617
Planerat underhåll	686 541	614 376
	<u>2 209 239</u>	<u>2 312 563</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	3 151
Hyror och arrenden	218 447	214 992
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 923	226
Administrationskostnader	26 301	30 457
Extern revision	14 250	9 875
Konsultkostnader	1 875	13 750
	<u>273 796</u>	<u>272 451</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	36 750	36 750
Revisionsarvode	4 325	4 325
Sociala avgifter	10 179	10 145
	<u>51 254</u>	<u>51 220</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	265	373
Ränteintäkter HSB placeringskonto	250	249
Övriga ränteintäkter	367	220
	<u>881</u>	<u>841</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	218 644	211 983
Övriga räntekostnader	253	60
	<u>218 897</u>	<u>212 043</u>

Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 359 000	77 359 000
Ingående anskaffningsvärde mark	44 564 820	44 564 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 923 820	121 923 820
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 416 193	-5 720 831
Årets avskrivningar	-695 362	-695 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 111 555	-6 416 193
Utgående redovisat värde	114 812 265	115 507 627
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 600 000	20 600 000
Summa taxeringsvärde	62 600 000	62 600 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets investeringar	117 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 375	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-15 650	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 650	0
Bokfört värde	101 725	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	1 517 010	1 653 046
Avskrivning föreningens andel av lån i Samfälligheten	-136 036	-136 036
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 380 974	1 517 010

Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 046	1 046
Skattefordran	9 283	10 947
Avräkningskonto HSB Stockholm	516 981	372 157
Placeringskonto HSB Stockholm	249 330	249 081
	776 640	633 231

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	108 259	150 970
Upplupna intäkter	0	6 455
	108 259	157 425

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kassa och bank		
Nordea	0	313
	0	313

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788879578	1,33%	2024-01-17	8 251 390	0
Nordea	39788959164	0,90%	2022-01-20	3 875 000	0
Nordea	39788959172	0,90%	2022-01-20	8 358 265	0
				20 484 655	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 484 655

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 484 655

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	30 500 000	30 500 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	36 934	35 342
Förutbetalda hyror och avgifter	210 831	199 537
Övriga upplupna kostnader	56 667	37 159
	304 432	272 038

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Stockholm, den

.....
Gunnar Carnolf

.....
Helena Stångberg Carlsson

.....
Johan Croneborg

.....
Trygve Mangen

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden, org.nr. 769606-7581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga Uppllysningar

Stämman 2020 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

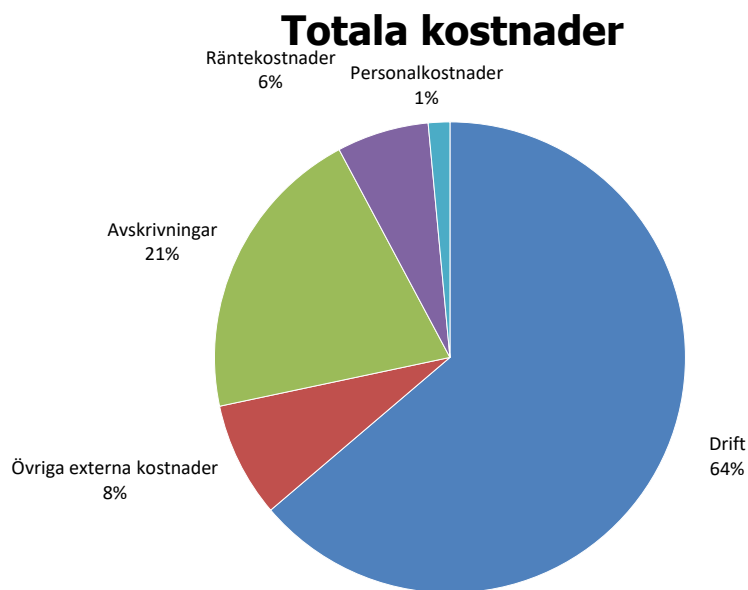
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions 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.

Stockholm den / 2021

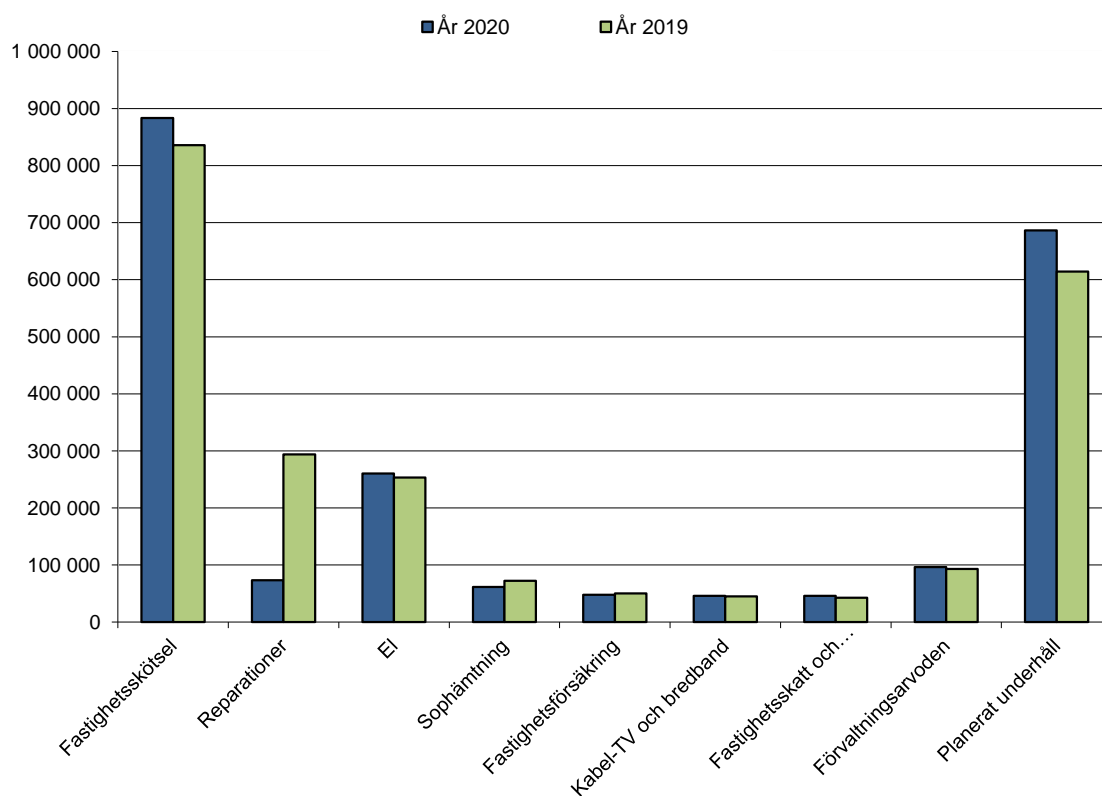
.....
Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB

.....
Madeleine Sundmark
Av föreningen vald revisor

Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Saltsjöbaden



Fördelning driftkostnader



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel 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 god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

