
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Parkvillorna
Org nr: 769620-2576



BRF Parkvillorna, Jönköping

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Parkvillorna får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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 kr.

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

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Total tomtarea	4 294 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 864 m ²

Årets taxeringsvärde	66 782 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 529 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

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

Efter senaste stämman 2019-05-13 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Gepertz	Ordförande	2020
Per Einarsson	Sekreterare	2020
Björn Lindgren	Ledamot	2020
Susanna Jägsell	Ledamot	2020
Ann Ombäck	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Krogh	Suppleant	2020
Åke Törnblad	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jönköping KPMG	Auktoriserad revisor 2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jönköping KPMG	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Kajfalk	2020
Conny Ringvall	2020
Ebbe Ombäck	2020

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 97 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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 25 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4.836 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 193 tkr (68 kr/m²).

Under detta år har inte föreningen haft några underhållskostnader.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med totalt 346 tkr (121 kr/m²), 201 tkr i extra reservering enligt stämmobeslut samt 145 tkr enligt plan.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Årets reservation är högre än den genomsnittliga underhållskostnaden på grund av att föreningen kompenseras för låga avsättningar under tidigare år.

Årets resultat blev 243 tkr vilket är 112 tkr lägre än föregående år. Föregående års intäkter var högre på grund av att man erhölet en ersättning på 201 tkr för dåligt rengjorda glaspartier på balkonger.

Föreningens räntekostnader har minskat i samband med att bindningstiden för ett av de större lånen löpte ut och lånet kunde omplaceras till en betydligt lägre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 105% till 87%. Föreningen har under året gjort investeringar vilket påverkar likviditeten negativt.

I resultatet ingår avskrivningar med 626 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 868 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen investerat i solceller och laddboxar till ett sammanlagt värde av 415 tkr. Föreningen har erhållit bidrag från Statens Energimyndighet med 160 tkr till solcellerna, och från Naturvårdsverket med 36 tkr till laddstolparna. Bidragen är avdragna i redovisat investeringsbelopp.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller på att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 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 2019 uppgick i genomsnitt till 586 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 936	1 898	1 891	1 888	1 858	1 828
Resultat efter finansiella poster	243	355	114	135	- 91	- 319
Årets resultat	243	355	114	135	- 91	- 319
Resultat exklusive avskrivningar	868	964	723	744	518	291
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden		833				
	723		607	644	432	205
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	121	46	41	35	30	30
Balansomslutning	87 371	87 912	88 457	88 927	89 159	89 740
Soliditet	76%	75%	74%	74%	73%	73%
Likviditet	87%	105%	95%	84%	124%	129%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	586	586	586	586	575	564
Driftkostnader, kr/m ²	222	191	181	149	139	149
Ränta, kr/m ²	108	143	164	188	268	334
Underhållsfond, kr/m ²	357	306	190	150	115	85
Lån, kr/m ²	7 250	7 490	7 762	7 971	8 193	8 378
Vattenförbrukning, m ³	2 163	2 181	2 179	2 510	2 245	2 151
El, kWh	177 040	185 460	168 388	175 429	160 685	163 906

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. *IN*

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	676 000	-751 956	355 125
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				201 000	-201 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					355 125	-355 125
Reservering underhållsfond				145 000	-145 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						242 513
Vid årets slut	35 016 000	30 712 000		1 022 000	-742 831	242 513

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-597 831
Årets resultat	242 513
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-145 000
Summa	-500 318

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 500 318**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 935 968	1 925 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 275	289 775
Summa rörelseintäkter		2 030 243	2 215 463
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-637 144	-547 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 619	-258 631
Personalkostnader	Not 6	-39 494	-37 589
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-625 664	-609 196
Summa rörelsekostnader		-1 480 921	-1 453 269
Rörelseresultat		549 322	762 194
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 569	2 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-308 377	-409 270
Summa finansiella poster		-306 808	-407 069
Resultat efter finansiella poster		242 513	355 125
Årets resultat		242 513	355 125

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	86 120 612	86 729 987
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	399 059	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 519 671	86 729 987
Summa anläggningstillgångar		86 519 671	86 729 987
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	116	0
Övriga fordringar	Not 13	8	274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	57 186	65 952
Summa kortfristiga fordringar		57 310	66 226
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	794 140	1 115 441
Summa kassa och bank		794 140	1 115 441
Summa omsättningstillgångar		851 450	1 181 667
Summa tillgångar		87 371 121	87 911 654

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 728 000	65 728 000
Fond för yttre underhåll		1 022 000	676 000
Summa bundet eget kapital		66 750 000	66 404 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-742 831	-751 956
Årets resultat		242 513	355 125
Ansamlade förluster		-500 318	-396 831
Summa eget kapital		66 249 682	66 007 169
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 139 200	20 781 200
Summa långfristiga skulder		20 139 200	20 781 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	624 000	671 000
Leverantörsskulder	Not 17	6 407	150 585
Skatteskulder	Not 18	66 534	65 348
Övriga skulder	Not 19	0	18 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	285 298	217 502
Summa kortfristiga skulder		982 239	1 123 285
Summa eget kapital och skulder		87 371 121	87 911 654

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 679 712	1 679 712
Hyrer, garage	187 200	187 200
Hyrer, p-platser	31 500	31 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 400	0
Vattenavgifter	22 434	27 276
Elavgifter	17 522	0
Summa nettoomsättning	1 935 968	1 925 688

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	82 944	82 944
Övriga ersättningar	10 144	5 651
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	201 000
Övriga rörelseintäkter	1 190	0
Summa övriga rörelseintäkter	94 275	289 775

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-96 865	-70 087
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 852	-32 666
Försäkringspremier	-15 737	-11 842
Kabel- och digital-TV 1)	-85 471	0
Serviceavtal	-28 726	-35 374
Obligatoriska besiktningar	-6 284	-9 803
Snö- och halkbekämpning	-14 809	-18 950
Drift och förbrukning, övrigt	-12 253	-2 143
Förbrukningsinventarier	-10 666	-6 243
Fordons- och maskinkostnader	0	-982
Vatten	-51 980	-69 472
Fastighetsel	-244 856	-244 294
Sophantering och återvinning	-35 646	-45 996
Summa driftkostnader	-637 144	-547 852

1) Kostnad för bredband bokfördes tidigare som IT-kostnader i gruppen "Övriga externa kostnader".

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-140 885	-154 110
Lokalkostnader	-4 099	-1 900
IT-kostnader 1)	0	-74 658
Arvode, yrkesrevisorer	-18 200	-2 150
Övriga förvaltningskostnader 2)	-3 256	-15 208
Kreditupplysningar	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 535	-6 144
Kontorsmateriel	0	-229
Telefon och porto	0	-1 447
Bankkostnader	-2 420	-2 560
Summa övriga externa kostnader	-178 619	-258 631

- 1) Kostnad för bredband bokförs nu som Kabel- och digital-TV i gruppen "Driftkostnader".
 2) Revision ingick i denna rubrik 2018.

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-32 000	-32 000
Övriga personalkostnader	0	-800
Sociala kostnader	-7 494	-4 789
Summa personalkostnader	-39 494	-37 589

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-609 375	-609 196
Avskrivning Installationer	-16 289	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-625 664	-609 196

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 569	2 197
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 569	2 201

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-308 385	-408 610
Övriga räntekostnader	8	-660
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-308 377	-409 270

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	71 500 000	71 500 000
Mark	18 500 000	18 500 000
	90 000 000	90 000 000
Summa anskaffningsvärden	90 000 000	90 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 270 013	-2 660 817
	-3 270 013	-2 660 817
Årets avskrivning byggnader	-609 375	-609 196
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 879 388	-3 270 013
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 120 612	86 729 987
Varav		
Byggnader	67 620 612	68 229 987
Mark	18 500 000	18 500 000

Taxeringsvärden

Bostäder	65 600 000	49 400 000
Lokaler	1 182 000	1 129 000
Totalt taxeringsvärde	66 782 000	50 529 000
varav byggnader	48 182 000	40 129 000
varav mark	18 600 000	10 400 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Anskaffat under året		
Solceller	373 450	
Laddboxar	41 898	
Totala anskaffningsvärden	415 348	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivning installationer	-16 289	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 289	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	399 059	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	116	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	116	0

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	8	274
Summa övriga fordringar	8	274

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2 728	2 096
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 789	37 236
Förutbetald elavgift	3 005	0
Förutbetald vattenavgift	4 341	9 680
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	13 815
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 323	3 125
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 186	65 952

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	531 437	579 869
Företagskonto	0	518
Transaktionskonto	262 703	535 054
Summa kassa och bank	794 140	1 115 441

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	20 763 200	21 452 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-624 000	-689 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 139 200	20 763 200

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2019-03-28	5 597 132,00	-5 573 132,00	24 000,00	0,00
SWEDBANK	1,63%	2020-03-28	400 000,00	0,00	0,00	400 000,00
SEB	1,36%	2020-03-28	5 125 068,00	0,00	195 000,00	4 930 068,00
SWEDBANK	1,33%	2021-03-25	4 950 000,00	0,00	220 000,00	4 730 000,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-03-01	5 380 000,00	0,00	160 000,00	5 220 000,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2024-03-30	0,00	5 573 132,00	90 000,00	5 483 132,00
Summa			21 452 200,00	0,00	689 000,00	20 763 200,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	6 407	150 585
Summa leverantörsskulder	6 407	150 585

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	66 534	65 348
Summa skatteskulder	66 534	65 348

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	0	18 250
Avräkning hyror och avgifter	0	600
Summa övriga skulder	0	18 850

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	7 500
Upplupna räntekostnader	11 436	12 797
Upplupna elkostnader	26 997	26 339
Upplupna vattenavgifter	10 000	20 178
Upplupna kostnader för renhållning	5 500	11 262
Upplupna revisionsarvoden	13 200	10 500
Upplupna styrelsearvoden	39 500	32 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 055	747
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	175 610	96 179
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 298	217 502

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	24 272 000	24 272 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

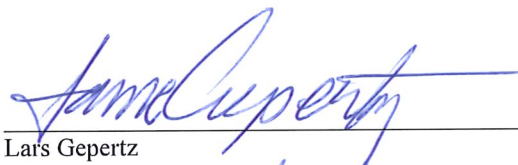
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

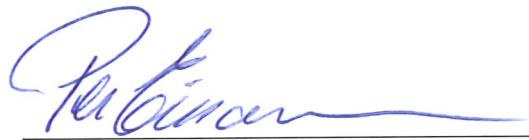
Styrelsens underskrifter

Jönköping 2020-03-20

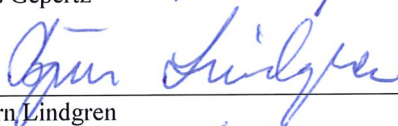
Ort och datum



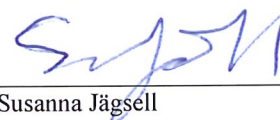
Lars Gepertz



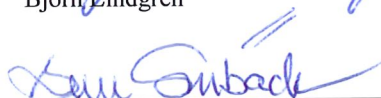
Per Einarsson



Björn Lindgren



Susanna Jägsell



Ann Ombäck

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jönköping 2020-03-27



Olle Nilsson, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parkvillorna för år 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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. 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 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 Bostadsrättsföreningen Parkvillorna för år 2019 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 förtlöpande 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 27 mars 2020

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, 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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

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.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd 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

