

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Parkvillorna  
Org nr: 769620-2576



BRF Parkvillorna, Jönköping

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys .....	11
Noter.....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Parkvillorna får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Jönköping kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. höga kostnader vid förlusten i skiljenämnden.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 9%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån

I resultatet ingår avskrivningar med 656 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 639 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### 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

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

### Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
26	18

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

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

Lokaler 325 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	76 685 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	76 685 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har avtal med följande

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Driftservice
Riksbyggen	Fastighetservice
G-ack AB	Hiss- och garageport besiktning
Telia	Bredbandsanslutning
Brunata	Individuell vatten- och elavläsning
Nordisk Hiss AB	Service Garageportar
Nordisk Hiss AB	Hisservice

#### 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 45 tkr och planerat underhåll för 58 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 27 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 463 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 239 tkr (83 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 188 tkr (66 kr/m<sup>2</sup>). 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll & installationer**

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
Hiss byte komponent	2021
Entrébelysning ,LED	2022

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Installationer (Hisstelefoner & OVK)	57 996

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	2024
Per Einarsson	Sekreterare	2024
Bernt Svensson	Ledamot	2024
Olivia Wahlby	Ledamot	2024
Matilda Söderström	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Johansson	Suppleant	2024

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Ebbe Ombäck	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Gunnerling	2024
Thomas Andersson	2024
Åke Törnblad*	2024

\*Avgått från januari 2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har anlitat juridisk assistans för en tvist om en garantiåtgärd mot byggföretaget JM. Tvisten förlorades i skiljenämnden och det blev höga kostnader för föreningen.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Årsavgifterna har under verksamhetsåret höjts med 10%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.


Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 179tkr	2 003tkr	1 942tkr	1 922tkr	1 936tkr
Årets resultat	-5 295tkr	-499tkr	128tkr	108tkr	243tkr
Resultat exkl avskrivningar	-4 639tkr	158tkr	780tkr	750tkr	868tkr
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-4 827tkr	-15tkr	609tkr	581tkr	723tkr
Balansomslutning	85 040tkr	86 450tkr	86 509tkr	86 964tkr	87 371tkr
Soliditet %	71%	76%	77%	76%	76%
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88%	89%	89%	89%	89%
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	698kr	584kr	571kr	564kr	565kr
Energikostnad kr/kvm **	126kr	118kr	105kr	85kr	93kr
Sparande kr/kvm	232kr*	57kr	269kr	270kr	272kr
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 300	6 903	6 854	7 032	7 250
Skuldsättning per kvadratmeter	7 454	6 199	6 005	6 156	6 315
Räntekänslighet %	11,9%	10,6%	10,5%	10,9%	11,2%

\*Kostnaden för skiljenämnden är exkluderad i detta nyckeltal

\*\*Föreningen införde IMD under hösten 2021 därav skillanden mellan åren 

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året gjort en förlust på 5,3 miljoner. Detta är p.g.a. en förlorad tvist om garantiärenden mot byggbolaget JM. Föreningen planerar att under kommande verksamhets år inte amortera på sina lån och de höjer årsavgifterna med 15% för att få upp likviden i föreningen igen. *MW*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 016 000	30 712 000	1 323 736	-566 814	-499 180
Disposition enl. årsstämmobeslut				-499 181	499 180
Reservering underhållsfond			188 000	-188 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-57 996	57 996	
Årets resultat					-5 294 859
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 016 000</b>	<b>30 712 000</b>	<b>1 453 740</b>	<b>-1 195 999</b>	<b>-5 294 859</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 065 994
Årets resultat	-5 294 859
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-188 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	57 996
<b>Summa</b>	<b>-6 490 857</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 6 490 857**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	2 178 595	2 003 238	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 795	97 080	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 268 390</b>	<b>2 100 318</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-776 178	-708 163	
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 661 327	-935 989	
Personalkostnader	Not 6	-60 516	-62 181	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-655 532	-657 142	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 153 553</b>	<b>-2 363 475</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 885 163</b>	<b>-263 157</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	813	0	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 155	6 315	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-417 664	-242 338	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-409 695</b>	<b>-236 023</b>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 294 859</b>	<b>-499 180</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 294 859</b>	<b>-499 180</b>	<i>MW</i>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	83 683 112	84 292 487
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	438 301	484 458
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 121 413</b>	<b>84 776 945</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 121 413</b>	<b>84 776 945</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	9 045	2 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	65 072	882 810
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 117</b>	<b>885 659</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	844 475	787 113
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>844 475</b>	<b>787 113</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>918 592</b>	<b>1 672 773</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>85 040 005</b>	<b>86 449 718</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		65 728 000	65 728 000
Fond för yttre underhåll		1 453 740	1 323 736
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 181 740</b>	<b>67 051 736</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 195 998	-566 814
Årets resultat		-5 294 859	-499 180
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 490 857</b>	<b>-1 065 994</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 690 882</b>	<b>65 985 742</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 337 000	14 490 132
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 337 000</b>	<b>14 490 132</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 433 132	5 280 000
Leverantörsskulder	Not 17	44 277	76 778
Skatteskulder	Not 18	126 524	96 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	408 190	520 460
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 012 123</b>	<b>5 973 844</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>85 040 005</b>	<b>86 449 718</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-5 294 859	-499 181
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	655 532	657 142
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 639 327</b>	<b>157 961</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	811 542	-754 590
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-114 853	299 790
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 942 638</b>	<b>-296 839</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Erhållna bidrag	0	62 319
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>62 319</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	4 000 000	140 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 000 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>57 362</b>	<b>-94 518</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>787 113</b>	<b>881 631</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>844 475</b>	<b>787 113</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar. *mw*

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 847 628	1 679 712
Hyrer, garage	227 560	196 800
Hyrer, p-platser	45 000	31 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 400	-2 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 250	-1 050
Vattenavgifter	19 411	25 884
Elavgifter	48 646	73 092
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 178 595</b>	<b>2 003 238</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	82 944	82 944
Övriga ersättningar	6 270	11 087
Såld el	582	2 866
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	3
Övriga rörelseintäkter	0	180
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>89 795</b>	<b>97 080</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-57 996	-23 125
Reparationer	-45 053	-13 854
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 698	-61 458
Försäkringspremier	-20 785	-15 473
Kabel- och digital-TV	-82 027	-85 188
Serviceavtal	-9 979	-31 331
Obligatoriska besiktningar	0	-2 875
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-15 360
Snö- och halkbekämpning	-19 710	-21 956
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 713
Förbrukningsinventarier	-22 998	-14 691
Maskinkostnader	-343	-1 716
Vatten	-80 386	-71 999
Fastighetsel	-323 877	-303 135
Uppvärmning (Återföring moms)	3 002	3 379
Sophantering och återvinning	-47 571	-36 924
Förvaltningsarvode drift	-4 758	-6 365
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-776 178</b>	<b>-708 163</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-166 493	-161 332
Lokalkostnader	-6 145	-8 730
Hyra inventarier & verktyg	0	-1 310
Arvode, yrkesrevisorer	-20 063	-17 125
Övriga förvaltningskostnader	-27 118	-21 138
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 888	-13 990
Kontorsmateriel	-890	-991
Telefon och porto	-1 833	-2 130
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-143
Konsultarvoden	-112 871	-7 450
Bankkostnader	-2 435	-2 350
Advokat och rättegångskostnader	-5 320 577	-699 300
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-5 661 327</b>	<b>-935 989</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-49 450	-50 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-850	-2 800
Sociala kostnader	-10 216	-9 181
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-60 516</b>	<b>-62 181</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-609 375	-609 375
Avskrivning Installationer	-40 119	-47 767
Avskrivningar Inventarier	-6 038	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-655 532</b>	<b>-657 142</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning från Länsförsäkringar	813	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>813</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	286	2 751
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	6 865	3 232
Ränteintäkter (Skattekonto)	5	332
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 155</b>	<b>6 315</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-417 080	-242 338
Övriga räntekostnader	-583	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-417 664</b>	<b>-242 338</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	71 500 000	71 500 000
Mark	18 500 000	18 500 000
	<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-5 707 513	-5 098 138
	<b>-5 707 513</b>	<b>-5 098 138</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-609 375	-609 375
	<b>-609 375</b>	<b>-609 375</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-6 316 888</b>	<b>-5 707 513</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>83 683 112</b>	<b>84 292 487</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	65 183 112	65 792 487
Mark	18 500 000	18 500 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	75 400 000	75 400 000
Lokaler	1 285 000	1 285 000



<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>76 685 000</b>	<b>76 685 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>59 285 000</i>	<i>59 285 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 400 000</i>	<i>17 400 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Solpaneler	326 099	326 099
Laddboxar	62 190	62 190
Dörrautomatik	161 630	161 630
IMD el	74 700	74 700
	<b>624 619</b>	<b>624 619</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>624 619</b>	<b>624 619</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer & Inventarier	-140 161	-92 394
	<b>-140 162</b>	<b>-92 394</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer & Inventarier	-46 157	-47 767
	<b>-46 157</b>	<b>-47 767</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer & Inventarier	-186 319	-140 161
	<b>-186 319</b>	<b>-140 161</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>438 301</b>	<b>484 458</b>
<b>Varav</b>		
Solpaneler	242 709	259 014
Laddboxar	31 665	37 884
Dörrautomatik	106 035	122 198
IMD el	57 893	65 362

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	9	0
Momsfordringar	3 098	2 849
Övriga kortfristiga fordringar	5 938	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>9 045</b>	<b>2 849</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	619	3 764
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 856	79 018
Upplupen intäkt IMD el	0	19 040
Upplupen intäkt IMD vatten	0	7 416
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 576	14 198
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 022	759 375
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>65 072</b>	<b>882 811</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	518 114	487 427
Transaktionskonto	326 361	299 686
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>844 475</b>	<b>787 113</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	23 770 132	19 770 132
Kortfristiga låneskulder	-14 433 132	-5 280 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 337 000</b>	<b>14 490 132</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,75%	2023-12-31	500 000,00	-500 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-03-01	4 780 000,00	0,00	0,00	4 780 000,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2024-03-30	5 153 132,00	0,00	0,00	5 153 132,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-01-25	0,00	4 500 000,00	0,00	4 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2025-03-01	4 305 000,00	0,00	0,00	4 305 000,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2027-03-01	5 032 000,00	0,00	0,00	5 032 000,00
<b>Summa</b>			<b>19 770 132,00</b>	<b>4 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23 770 132,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 3 lån om 14 433 132 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 17 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	44 277	76 778
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>44 277</b>	<b>76 778</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	126 436	96 606
Skuld sociala avgifter och skatter	88	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>126 524</b>	<b>96 606</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	58 509	2 090
Upplupna elkostnader	45 058	42 643
Upplupna vattenavgifter	25 903	11 087
Upplupna kostnader för renhållning	4 751	1 157
Upplupna revisionsarvoden	15 500	12 500
Upplupna styrelsearvoden	60 598	56 305
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	273	203 947
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	197 599	190 732
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>408 190</b>	<b>520 460</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	24 272 000	24 272 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser


**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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




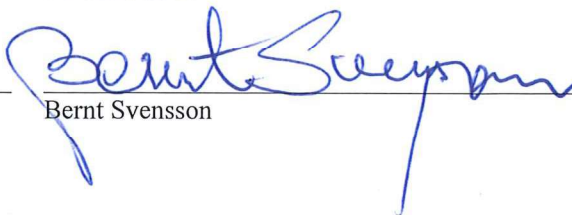
**Styrelsens underskrifter**

Jönköping 2024-04-30  
Ort och datum

  
Lars Gepertz


  
Per Einarsson

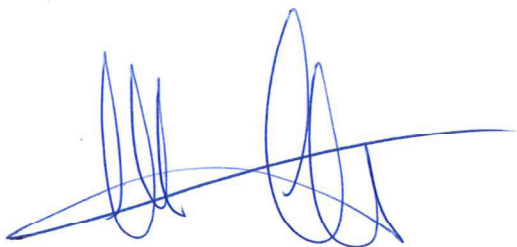
  
Olivia Wahlby

  
Bernt Svensson

  
Matilda Söderström

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Jönköping 2024- 05-02

  
Agnes Wiberg, KPMG AB  
Auktoriserad revisor

  
Ebbe Ombäck  
Förtroendevald 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 2023.

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 2023 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Parkvillorna för år 2023 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlöpa 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 försummelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2 maj 2024

KPMG AB

Agnes Wiberg

Auktoriserad revisor

Ebbe Ombäck

Förtroendevald revisor

---

---

# 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](http://www.riksbyggen.se)