

# Årsredovisning 2023

Brf Stora Parkvillan i Ingared

769638-6379



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stora Parkvillan i Ingared

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 14</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2020-04-23.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Alingsås kommun.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten ALINGSÅS INGARED 5:290 på adressen Kulltorpsgatan 3 i Alingsås. . Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 388 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Jerry Andersson                | Kassör          |
| Bengt Holger Ryrberg           | Styrelseledamot |
| Lena Andersson                 | Styrelseledamot |
| Robert Elmqvist                | Styrelseledamot |
| Gabriel Andreas Olavi Herranen | Ordförande      |

### Valberedning

Thomas Ingvarsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

KPMG AB    Anders Dahnér    Auktoriserad Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-07-04. Godkänna ändringar i stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Planerade underhåll

- 2040** ● Byte av fjärrvärmecentral Värme och kyla Energicentral 20 år 550 000 kr  
Byte termostatventiler och Värme och kyla Energicentral 20 år 140 000 kr injustering av värmesystem  
Målning av fasadpanel Fasad Fasad 10 år 269 000 kr  
Omläggning asfalt 20 % av ytan Mark Utemiljö 20 år 264 000 kr  
Omläggning marksten 20 % av Mark Utemiljö 20 år 103 000 kr ytan
- 2030** ● Målning av fasadpanel Fasad Fasad 10 år 269 000 kr

## Avtal med leverantörer

|                                 |                                    |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Elöverföring                    | Vattenfall Eldistribution AB       |
| Elförbrukning                   | Vattenfall AB Försäljning          |
| Elförbrukning                   | Stockholms elbolag (från november) |
| Vatten och avlopp               | Alingsås kommun                    |
| Fastighetsskötsel               | Nabolaget Göteborg AB              |
| Ekonomisk förvaltning           | Nabo Group AB                      |
| Avläsning varmvattenförbrukning | Brunata AB                         |

## Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret tillträdde en helt ny styrelse.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Månadsavgiften har höjts vid tre tillfällen.

1 januari 2%, 1 juli 10% och 1 oktober 4%.

Vi tillämpar rak amortering, 1,25% årligen på den totala ursprungliga lånesumman.

All amortering görs på den rörliga lånedelen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 10,00% och 2023-10-01 med 4,00%.

### Förändringar i avtal

Från och med 1 november 2023 har vi ett bundet elavtal i sex månader med Stockholms elbolag AB. Fram till dess har vi haft ett rörligt avtal med Vattenfall AB försäljning.

20 december flyttade vi det rörliga lånet från Sparbanken till SBAB.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2023       | 2022       | 2021    | 2020 |
|--|------------|------------|---------|------|
| Nettoomsättning                                    | 1 065 460  | 982 920    | 238 000 | -    |
| Resultat efter fin. poster                         | -146 280   | -130 397   | -7 000  | -    |
| Soliditet (%)                                      | 67         | 67         | 67      | 5    |
| Yttre fond   | 62 500     | 12 500     | -       | -    |
| Taxeringsvärde                                     | 19 108 000 | 19 108 000 | -       | -    |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 768        | -          | -       | -    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,1       | -          | -       | -    |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 13 163     | 13 120     | -       | -    |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 13 163     | 13 120     | -       | -    |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 150        | 161        | -       | -    |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 82         | 128        | -       | -    |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 58         | 53         | -       | -    |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 140        | 180        | -       | -    |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,44       | 1,57       | -       | -    |
| Räntekänslighet (%)                                | 17,15      | -          | -       | -    |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 33 702 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31        |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 31 646 400        | -  | -                               | 31 646 400        |
| Upplåtelseavgifter    | 6 353 600         | -  | -                               | 6 353 600         |
| Fond, yttre underhåll | 12 500            | -  | 50 000                          | 62 500            |
| Balanserat resultat   | -19 123           | -130 397                                     | -50 000                         | -199 520          |
| Årets resultat        | -130 397          | 130 397                                      | -146 280                        | -146 280          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>37 862 980</b> | <b>0</b>                                     | <b>-146 280</b>                 | <b>37 716 700</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -199 520        |
| Årets resultat      | -146 280        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-345 800</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 204 036         |
| Balanseras i ny räkning              | -549 836        |
|                                      | <b>-345 800</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2023             | 2022            |
|---|------------|------------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                  |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 065 460        | 982 920         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 32 092           | 738             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 097 553</b> | <b>983 657</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                  |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -348 322         | -374 173        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -95 434          | -98 346         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -353 940         | -353 940        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-797 696</b>  | <b>-826 459</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>299 856</b>   | <b>157 198</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                  |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 7                | 0               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -446 143         | -287 595        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-446 136</b>  | <b>-287 595</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-146 280</b>  | <b>-130 397</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-146 280</b>  | <b>-130 397</b> |



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 10  | 55 891 635        | 56 245 575        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>55 891 635</b> | <b>56 245 575</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>55 891 635</b> | <b>56 245 575</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 4 598             | 177 628           |
| Övriga fordringar                             | 11  | 164               | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12  | 46 388            | 13 248            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>51 150</b>     | <b>190 876</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 206 106           | 228 168           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>206 106</b>    | <b>228 168</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>257 256</b>    | <b>419 044</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>56 148 891</b> | <b>56 664 619</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 38 000 000        | 38 000 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 62 500            | 12 500            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>38 062 500</b> | <b>38 012 500</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -199 520          | -19 123           |
| Årets resultat                               |     | -146 280          | -130 397          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-345 800</b>   | <b>-149 520</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>37 716 700</b> | <b>37 862 980</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 6 246 000         | 18 210 996        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>6 246 000</b>  | <b>18 210 996</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 12 023 552        | 234 224           |
| Leverantörsskulder                           |     | 4 648             | 0                 |
| Skatteskulder                                |     | 0                 | 29 328            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 157 991           | 327 091           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>12 186 191</b> | <b>590 643</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>56 148 891</b> | <b>56 664 619</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2023            | 2022            |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>299 856</b>  | <b>157 198</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar   | 353 940         | 353 940         |
|   | <b>653 796</b>  | <b>511 138</b>  |
| Erhållen ränta  | 7               | 0               |
| Erlagd ränta  | -439 922        | -285 311        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>213 881</b>  | <b>225 827</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 139 726         | 16 624          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -200 001        | -38 939         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>153 606</b>  | <b>203 512</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                 |                 |
| Amortering av lån   | -175 668        | -234 224        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-175 668</b> | <b>-234 224</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-22 062</b>  | <b>-30 712</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>228 168</b>  | <b>258 880</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>206 106</b>  | <b>228 168</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stora Parkvillan i Ingared har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2023             | 2022           |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 031 758        | 951 458        |
| Vatten                | 33 702           | 30 496         |
| Övriga intäkter       | 0                | 966            |
| <b>Summa</b>          | <b>1 065 460</b> | <b>982 920</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2023          | 2022       |
|--------------------------|---------------|------------|
| Öres- och kronutjämnning | -1            | 3          |
| Elprisstöd               | 29 963        | 0          |
| Övriga intäkter          | 2 130         | 735        |
| <b>Summa</b>             | <b>32 092</b> | <b>738</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023          | 2022          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel      | 36 647        | 63 089        |
| Städning               | 25 000        | 0             |
| Besiktning och service | 33 339        | 0             |
| Övrigt                 | 238           | 6 056         |
| Snöskottning           | 238           | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>95 462</b> | <b>69 145</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|              | 2023         | 2022     |
|--------------|--------------|----------|
| El           | 2 415        | 0        |
| Hissar       | 2 794        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>5 209</b> | <b>0</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023           | 2022           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 113 908        | 177 153        |
| Vatten       | 80 284         | 72 988         |
| Sophämtning  | 28 156         | 26 435         |
| <b>Summa</b> | <b>222 348</b> | <b>276 575</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023          | 2022          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 20 116        | 19 888        |
| Övrigt                 | 237           | 0             |
| Kabel-TV               | 0             | 8 566         |
| Bredband               | 4 950         | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>25 303</b> | <b>28 453</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023          | 2022          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 950           | 31 470        |
| Övriga förvaltningskostnader | 13 196        | 7 601         |
| Revisionsarvoden             | 13 250        | 24 375        |
| Ekonomisk förvaltning        | 33 789        | 34 900        |
| Konsultkostnader             | 34 250        | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>95 434</b> | <b>98 346</b> |

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 445 682        | 287 595        |
| Övriga räntekostnader                               | 461            | 0              |
| <b>Summa</b>  | <b>446 143</b> | <b>287 595</b> |

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 56 688 000        | 56 688 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>56 688 000</b> | <b>56 688 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -442 425          | -88 485           |
| Årets avskrivning                             | -353 940          | -353 940          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-796 365</b>   | <b>-442 425</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>55 891 635</b> | <b>56 245 575</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>21 294 000</i> | <i>21 294 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 17 200 000        | 17 200 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 1 908 000         | 1 908 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>19 108 000</b> | <b>19 108 000</b> |

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto  | 164        | 0          |
| <b>Summa</b> | <b>164</b> | <b>0</b>   |

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel                                   | 9 661         | 0             |
| Städning  | 6 427         | 0             |
| Försäkringspremier                                  | 13 733        | 13 248        |
| Bredband  | 1 650         | 0             |
| Förvaltning   | 8 125         | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 792         | 0             |
| <b>Summa</b>  | <b>46 388</b> | <b>13 248</b> |

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Sparbanken Alingsås   | 2024-09-30               | 1,26 %                  | 6 246 000           |                     |
| Sparbanken Alingsås   | 2026-09-30               | 1,50 %                  | 6 246 000           |                     |
| SBAB                  | 2024-12-20               | 4,93 %                  | 5 777 552           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>18 269 552</b>   | <b>0</b>            |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 12 023 552          | 0                   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 098 432 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 130            | 324 130        |
| El  | 12 412         | 0              |
| Vatten  | 23 972         | 0              |
| Utgiftsräntor                                       | 9 182          | 2 961          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 95 295         | 0              |
| Beräknat revisionsarvode                            | 17 000         | 0              |
| <b>Summa</b>  | <b>157 991</b> | <b>327 091</b> |

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 18 738 000 | 18 738 000 |

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgiften höjdes med 3% 2024-01-01.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Alingsås kommun

---

Bengt Holger Ryrberg  
Styrelseledamot

---

Gabriel Andreas Olavi Herranen  
Ordförande

---

Jerry Andersson  
Kassör

---

Lena Andersson  
Styrelseledamot

---

Robert Elmqvist  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Anders Dahnér  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 08:46

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.04.2024 09:20

DOCUMENT ID:

rJWR2rRuZC

ENVELOPE ID:

rkChS0dWC-rJWR2rRuZC

DOCUMENT NAME:

Brf Stora Parkvillan i Ingared, 769638-6379 - Årsredovisning 2023.pdf

16 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. BENGT RYRBERG<br>ryrberg.gbg@gmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 26.04.2024 10:25<br>26.04.2024 10:11 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1947/03/15)<br>IP: 94.255.135.50  |
| 2. Nils Viking Jerry Andersson<br>jerry@azon.se           | Signed<br>Authenticated | 26.04.2024 10:57<br>26.04.2024 10:55 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1949/04/23)<br>IP: 82.209.143.124 |
| 3. Gabriel Andreas Olavi Herranen<br>g.herranen@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 26.04.2024 11:19<br>26.04.2024 11:19 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1994/03/27)<br>IP: 172.226.49.25  |
| 4. ROBERT ELMQVIST<br>robert.elmquist@fagerberg.se        | Signed<br>Authenticated | 26.04.2024 13:58<br>26.04.2024 13:43 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/04/02)<br>IP: 82.209.140.117 |
| 5. Lena Andersson<br>andrss.lena@gmail.com                | Signed<br>Authenticated | 26.04.2024 21:51<br>26.04.2024 21:45 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1944/11/07)<br>IP: 94.234.113.247 |
| 6. ANDERS DAHNÉR<br>anders.dahner@kpmg.se                 | Signed<br>Authenticated | 29.04.2024 08:46<br>29.04.2024 08:45 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/10/31)<br>IP: 78.82.43.166   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stora Parkvillan i Ingared, org. nr 769638-6379

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stora Parkvillan i Ingared 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 13 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden



Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stora Parkvillan i Ingared 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 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.

Göteborg den 2024-04-29

KPMG AB

DocuSigned by:

*Anders Dahnér*

Anders Dahnér 32720868936E483...

Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Envelope Id: 98AB0B071721408089366478080F19F1                             | Status: Completed        |
| Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Stora Parkvillan.pdf |                          |
| Source Envelope:  |                          |
| Document Pages: 2   | Signatures: 1            |
| Certificate Pages: 2  | Initials: 0              |
| AutoNav: Enabled  | Envelope Originator:     |
| Envelopeld Stamping: Enabled  | Anders Dahner            |
| Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna   | PO Box 50768             |
|   | Malmö, SE -202 71        |
|   | anders.dahner@kpmg.se    |
|   | IP Address: 78.82.43.166 |

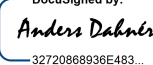
**Record Tracking**

|                      |                       |                    |
|----------------------|-----------------------|--------------------|
| Status: Original     | Holder: Anders Dahner | Location: DocuSign |
| 4/29/2024 8:48:26 AM | anders.dahner@kpmg.se |                    |

**Signer Events**

Anders Dahner  
 anders.dahner@kpmg.se  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
 32720868936E483...  
 Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 78.82.43.166

**Timestamp**

Sent: 4/29/2024 8:49:40 AM  
 Viewed: 4/29/2024 8:50:22 AM  
 Signed: 4/29/2024 8:50:27 AM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 7c31a9fa-4e65-5509-b652-b5598a675111  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 4/29/2024 8:50:12 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

| In Person Signer Events      | Signature        | Timestamp            |
|------------------------------|------------------|----------------------|
| Editor Delivery Events       | Status           | Timestamp            |
| Agent Delivery Events        | Status           | Timestamp            |
| Intermediary Delivery Events | Status           | Timestamp            |
| Certified Delivery Events    | Status           | Timestamp            |
| Carbon Copy Events           | Status           | Timestamp            |
| Witness Events               | Signature        | Timestamp            |
| Notary Events                | Signature        | Timestamp            |
| Envelope Summary Events      | Status           | Timestamps           |
| Envelope Sent                | Hashed/Encrypted | 4/29/2024 8:49:41 AM |
| Certified Delivered          | Security Checked | 4/29/2024 8:50:22 AM |
| Signing Complete             | Security Checked | 4/29/2024 8:50:27 AM |
| Completed                    | Security Checked | 4/29/2024 8:50:27 AM |

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**