



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Brf Annebergsslingan

769603-4847



Styrelsen för Brf Annebergsslingan med säte i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Trädlärkan 2 i Karlstads kommun består av 17 st radhuslägenheter.

Lägenhetsfördelning

8 st 3 rum och kök

9 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 603 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 1998-1999. Värdeår 1999.

Servitut

Elledningar Ledningsrätt: Last

Fastighetens underhållsfond

Styrelsen förslår att årets resultat disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsättes minst 20 kr per m², 32 000 kr enligt ekonomisk plan samt en extra avsättning med 218 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Svensson	Ledamot	Ordförande
Mats Höjer	Ledamot	
Inger Johannessson	Ledamot	
Anders Lindow	Ledamot	
Anette Olofsson	Ledamot	
Bernt Gustavsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 19 000 kr exkl sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

LR Revision Karlstad AB	Ordinarie
Stefan Mott	Suppleant

Valberedning

Ruby Frisk
Barbro Kullander

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1998-10-12.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i en Samfällighet tillsammans med fastigheterna Trädlärkan 1, 3 och 5. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar värme, vatten, renhållning, centralanläggning samt lekplats, kör- och grönytor, belysning m m.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2020. Genomsnittlig årsavgift 729 kr/m².

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1999. Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75% av taxeringsvärdet, dock högst 8 349 kr per hus.

Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar föreningen för närvarande inte någon inkomstskatt.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 121	1 121	1 121	1 169
Resultat efter finansiella poster	374	330	405	454
Balansomslutning	19 200	19 020	19 304	19 566
Lån per m² bostadsyta	6 615	6 729	7 100	7 507
Avgift per m² bostadsyta	729	729	729	729
Soliditet (%)	44,0	42,4	40,1	37,5

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	5 840 000	764 000	1 138 752	329 699	8 072 451
Disposition av föregående års resultat:			329 699	-329 699	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		32 000	-32 000		0
Reservering till yttre fond, frivillig		218 000	-218 000		0
Årets resultat				373 624	373 624
Eget kapital 2020-12-31	5 840 000	1 014 000	1 218 451	373 624	8 446 075

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel (kronor):

Balanserat resultat	1 218 450
Årets resultat	373 624

Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 592 074
--	------------------

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	32 000
att till yttre fond, frivilligt reserveras	218 000
i ny räkning överföres	1 342 074

1 592 074

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 120 712	1 120 713
Summa rörelseintäkter		1 120 712	1 120 713
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-358 542	-408 730
Övriga externa kostnader		-42 888	-43 511
Personalkostnader	4	-23 060	-23 060
Avskrivningar		-208 300	-208 300
Summa rörelsekostnader		-632 790	-683 601
Rörelseresultat		487 922	437 112
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 298	-107 413
Summa finansiella poster		-114 298	-107 413
Resultat efter finansiella poster		373 624	329 699
Resultat före skatt		373 624	329 699
Årets resultat		373 624	329 699

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	17 090 488	17 290 488
Installationer	6	49 473	57 773
Summa materiella anläggningstillgångar		17 139 961	17 348 261

Summa anläggningstillgångar

17 139 961

17 348 261

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		2 187	482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 048	37 991
Summa kortfristiga fordringar		76 235	38 473

Kassa och bank

Kassa och bank		1 983 931	1 633 176
Summa kassa och bank		1 983 931	1 633 176
Summa omsättningstillgångar		2 060 166	1 671 649

SUMMA TILLGÅNGAR

19 200 127

19 019 910

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 840 000

5 840 000

Fond för yttre underhåll

1 014 000

764 000

Summa bundet eget kapital

6 854 000

6 604 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 218 450

1 138 751

Årets resultat

373 624

329 699

Summa fritt eget kapital

1 592 074

1 468 450

Summa eget kapital

8 446 074

8 072 450

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

5 000 000

10 634 000

Summa långfristiga skulder

5 000 000

10 634 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

5 604 000

152 000

Leverantörsskulder

13 224

20 454

Övriga kortfristiga skulder

11 565

17 325

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

125 264

123 681

Summa kortfristiga skulder

5 754 053

313 460

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 200 127

19 019 910

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 21,4 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 100 år.

Avskrivning på inventarier görs på 20 år. Dessutom har 33 474 kr avskrivits tidigare år tack vare erhållen skattereduktion för installation av bredband.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 169 440	1 169 436
Avgiftsbortfall	-48 729	-48 723
Summa	1 120 711	1 120 713

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	40 583	81 117
Fastighetsförsäkring	34 118	32 163
Fastighetsavgift	141 933	153 981
Samfällighetsförening	136 000	136 000
Övriga driftskostnader	5 908	5 469
Summa	358 542	408 730

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	19 000	19 000
Sociala kostnader	4 060	4 060
Summa	23 060	23 060

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 006 355	21 006 355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 006 355	21 006 355
Ingående avskrivningar	-3 715 867	-3 515 867
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 915 867	-3 715 867
Utgående redovisat värde	17 090 488	17 290 488
Taxeringsvärde Trädlärkan 2		
Taxeringsvärden byggnader	12 501 000	12 501 000
Taxeringsvärden mark	6 566 000	6 566 000
Summa	19 067 000	19 067 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	15 790 488	15 990 488
Bokfört värde mark	1 300 000	1 300 000
Summa	17 090 488	17 290 488

Not 6 Installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	221 829	221 829
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 829	221 829
Ingående avskrivningar	-164 056	-155 756
Årets avskrivningar	-8 300	-8 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 356	-164 056
Utgående redovisat värde	49 473	57 773

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,10	2022-03-30	0	5 000 000
Stadshypotek	0,95	2021-03-30	30 000	3 970 000
Stadshypotek	0,95	2021-03-30	152 000	1 634 000
			182 000	10 604 000
Kortfristig del av långfristig skuld				-5 604 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				5 000 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 9 694 000 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 160 000	15 160 000
Summa	15 160 000	15 160 000

Karlstad 2021- 03-09



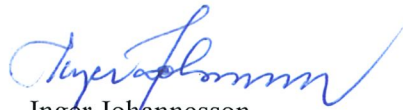
Tomas Svensson
Ordförande



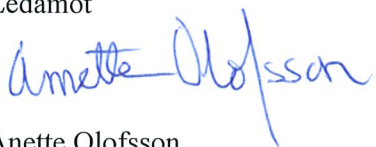
Anders Lindow
Ledamot



Mats Höijer
Ledamot



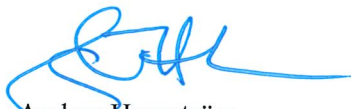
Inger Johannessson
Ledamot



Anette Olofsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-15

LR Revision Karlstad AB



Anders Hernström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Brf Annebergsslingan**, org.nr 769603-4847

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Annebergsslingan för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 mig 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Annebergsslingan för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 15 mars 2021

LR Revision Karlstad AB

Anders Hernström
Auktoriserad revisor