

Årsredovisning

för

Brf Lillängsskogen nr 1 Skoghall

773200-0612

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Lillängsskogen nr 1 Skoghall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Mörmon 3:28 i Hammarö kommun består av sex flerbostadshus i två våningar med totalt 59 bostadsrätter samt två st 2-vånings radhus med totalt 20 bostadsrätter.

Den totala boytan är 4 278 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med HSB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 93 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 9 överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har sedvanligt underhåll utförts, dessutom har:

- Byte radiatorventiler.
- Takrengörning.
- Byte värmerör.
- Spolning avlopp.

Underhåll och reparationer har utförts för 1 066 299 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-06-03 och påföljande styrelsekonstitueringshäft följande sammansättning:

Jessica Carlsson	Ledamot	Ordförande
Simo Joensuu	Ledamot	
Solveig Joensuu	Ledamot	
Sten Schützer	Ledamot	
Susanna Holm	Suppleant	
Lotta Bondfeldt	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 73 350 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring hos Vardia Försäkring.

Revisor

Stefan Mott

Valberedning

Vakant.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-26.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2020-12-31	Amortering år 2020-12-31
Swedbank	1,86%	2021-11-06	2 990 400	
Swedbank	1,61%	2021-09-26	2 610 000	
Swedbank	1,63%	2023-08-25	8 865 000	
Swedbank	0,99%	Rörlig	200 000	

Amortering 2020 har gjorts med 419 900.

419 900

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2020.

.===

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1987. Fastighetsavgift utgår år 2020 med 0,3% på taxeringsvärdet alt.1 429 kr per lägenhet. 0,75 % på villor och radhus.

Inkomstskatt

Efter dom i Regeringsrätten i dec 2010 kommer inte inkomstskatt att utgå för bostadsrätteföreningar när det gäller ränteintäkter. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 934	3 867	3 832	3 767
Resultat efter finansiella poster	61	624	452	405
Soliditet (%)	15,9	15,7	11,6	15,2
Balansomslutning	18 687	18 630	19 748	19 839

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 800	1 355 254	897 595	623 920	2 919 569
Avsättning yttre fond		96 500	527 420	-623 920	0
Årets resultat				61 356	61 356
Belopp vid årets utgång	42 800	1 451 754	1 425 015	61 356	2 980 925

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 425 014
årets vinst	61 356
	1 486 370

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	96 500
i ny räkning överföres	1 389 870
	1 486 370

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 899 893	3 866 744
Övriga rörelseintäkter		34 615	30 450
Summa rörelseintäkter		3 934 508	3 897 194
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 958 129	-2 390 184
Personalkostnader	3	-163 669	-157 182
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-490 000	-490 000
Summa rörelsekostnader		-3 611 798	-3 037 366
Rörelseresultat		322 710	859 828
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 354	-235 908
Summa finansiella poster		-261 354	-235 908
Resultat efter finansiella poster		61 356	623 920
Resultat före skatt		61 356	623 920
Årets resultat		61 356	623 920

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

17 121 130

17 611 130

Summa materiella anläggningstillgångar

17 121 130

17 611 130

Summa anläggningstillgångar

17 121 130

17 611 130

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

560

-33 320

Övriga fordringar

4 499

13 432

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

135 201

135 579

Summa kortfristiga fordringar

140 260

115 691

Kassa och bank

Kassa och bank

1 459 082

903 277

Summa kassa och bank

1 459 082

903 277

Summa omsättningstillgångar

1 599 342

1 018 968

SUMMA TILLGÅNGAR

18 720 472

18 630 098

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 800	42 800
Fond för yttre underhåll		1 451 755	1 355 255
Summa bundet eget kapital		1 494 555	1 398 055
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 425 014	897 595
Årets resultat		61 356	623 920
Summa fritt eget kapital		1 486 370	1 521 515
Summa eget kapital		2 980 925	2 919 570
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	14 665 400	15 085 300
Summa långfristiga skulder		14 665 400	15 085 300
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		583 434	192 435
Skatteskulder		56 423	45 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	434 290	387 096
Summa kortfristiga skulder		1 074 147	625 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 720 472	18 630 098

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

61 356

623 920

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

490 000

490 000

Övrigt

19 659

11 808

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

571 015

1 125 728

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-33 880

0

Förändring av kortfristiga fordringar

378

118

Förändring av leverantörsskulder

390 999

-146 043

Förändring av kortfristiga skulder

47 194

-1 350 732

Kassaflöde från den löpande verksamheten

975 706

-370 929

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-419 900

-469 900

Upptaget lån

0

200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-419 900

-269 900

Årets kassaflöde

555 806

-640 829

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

903 277

1 544 106

Likvida medel vid årets slut

1 459 083

903 277

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Avskrivning enligt plan.

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Arvode för teknisk förvaltning	254 194	243 518
Rep och underhåll	1 066 299	408 821
El	180 295	248 518
Energioptimering	30 585	29 664
Värme	513 604	558 789
Vatten och avlopp	328 276	332 553
Renhållning	115 933	105 449
Snöröjning	8 693	34 481
Fastighetsförsäkring	102 204	94 622
Kabel-TV	50 332	53 870
Trädgårdskostnader	9 364	4 347
Fastighetsavgift	158 430	130 680
Övriga driftskostnader	22 065	16 943
Telefon och porto	4 732	2 354
Konsultarvoden	0	2 125
Förbrukningsmaterial	4 810	1 979
Revisionsavode	8 750	8 750
Arvode för ekonomisk förvaltning	82 312	81 180
Administrationskostnader	17 251	31 541
	2 958 129	2 390 184

Not 3 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	75 350	71 700
Vicevärd	55 200	51 350
Sociala avgifter	22 619	34 132
Fastighetsskötsel	10 500	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	163 669	157 182

Not 4 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 035 592	25 035 592
Garage	335 000	335 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 370 592	25 370 592
Ingående avskrivningar	-10 979 000	-10 489 000
Årets avskrivningar	-490 000	-490 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 469 000	-10 979 000
Utgående redovisat värde	13 901 592	14 391 592
Taxeringsvärden byggnader	22 620 000	19 300 000
Taxeringsvärden mark	9 840 000	8 300 000
	32 460 000	27 600 000
Bokfört värde mark	3 219 547	3 219 547
	3 219 547	3 219 547

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	101 660	95 112
Kabel-TV	12 880	11 330
Upplupna intäkter	0	10 800
Vänerförvaltning AB	20 661	18 337
	135 201	135 579

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,86	2021-11-06	2 990 400
Swedbank	1,61	2021-09-06	2 610 000
Swedbank	1,63	2023-08-24	8 865 000
Swedbank	0,99	Rörlig	200 000
			14 665 400

Kortfristig del av långfristig skuld -420 000

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	24 449 000	24 449 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

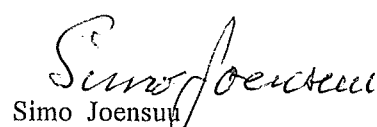
Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	30 000	30 000
El	20 064	20 064
Fjärrvärme	56 503	61 653
Revisionsarvoden	3 200	3 200
Avgifter	33 320	0
Förskottsbetalda avgifter	291 203	272 179
	434 290	387 096

Skoghall 31/3 2021


Jessica Carlsson
Ordförande


Solveig Joensuu
Ledamot


Simo Joensuu
Ledamot


Sten Schützer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05


Stefan Mott
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lillängsskogen nr 1

Org.nr 773200-0612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillängsskogen nr 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför gränskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillängsskogen nr 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 5 maj 2021



Stefan Mott

Godkänd revisor

FÖRSLAG TILL BUDGET 2021

BRF LILLÄNGSSKOGEN

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Beräknade intäkter</u>		
Årsavgifter, hyror m.m.	3 932 000	3 860 000
Ränteintäkter	<u>0</u>	<u>0</u>
Totalt kronor	3 932 000	3 830 000
<u>Beräknade kostnader</u>		
Vice värd	55 200	55 200
Övriga personalkostnader	2 000	2 000
Resekostnader	1 000	1 000
Riksförsäkringsverket / ATP m	38 000	38 000
Serviceavgifter	1 000	1 000
Telefon & porto	4 000	4 000
Styrelsearvode	75 000	75 000
Revisionsarvoden	11 000	11 000
Övriga förvaltningskostnader	85 000	83 000
Korttidsinventarier	2 000	2 000
Diverse övriga kostnader	20 000	20 000
Vatten	360 000	360 000
Bränsle	560 000	550 000
El	230 000	220 000
Energioptimering	29 000	29 000
Renhållning	150 000	150 000
Fastighetsskötsel	245 000	234 000
Rep. och fastighetsunderhåll	700 000	700 000
Snöröjning	30 000	30 000
Bevakning	0	0
Försäkringspremier	102 000	95 000
Förbrukningsmaterial	12 000	12 000
Räntor	300 000	300 000
Skatter	158 000	120 000
Kabel TV kostnad	50 000	50 000
<u>Avskrivningar o avsättningar</u>		
Avskr. fjärrvärmeanläggning	0	0
Avsättning Yttre fond	210 000	210 000
Uttag Yttre fond	0	0
Avskrivning Inventarier	0	0
Avskrivning byggnad	<u>490 000</u>	<u>490 000</u>
Totalt Kronor	3 920 200	3 842 200

Föreslagna till följande poster :

Styrelse

Solveig Joensuu		har 1 år kvar
-----------------	--	---------------

P-O Berg		2år
----------	--	-----

Lotta Bondfeldt		2år
-----------------	--	-----

Sten Schutzer	omval	1år
---------------	-------	-----

Simo Joensuu	- :-	1år
--------------	------	-----

Supleant

Susanna Holm		1år
--------------	--	-----

Vicevärd

Simo Joensuu		1år
--------------	--	-----

Protokolljusterare & rösträknare: Lotta Bondfeldt och Sten Schutzer

Tider för Årsstämman: röstblanketterna skall vara inlämnade senast 28 maj och stämma 15 juni