

Årsredovisning

för

Brf Pilen 13

773200-0257

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Pilen 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 Pilen 13 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 21 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum o kök

18 st 2 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 130 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

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

HSB Service AB

Städtjänst i Karlstad

Sotning & Ventilation

Vänerförvaltning AB

Fastighetsskötsel

Lokalvård

OVK

Ekonomisk förvaltning

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 22 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 st överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Under året har löpande underhåll skett i normal omfattning samt;

Underhållet har kostat 92 935 bla montering expansionskärl 26 000 kr, takvård 40 800 kr, rensning frånluftskanaler 11 994 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020 påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Nordli	Ledamot	Ordförande
Lena Thyberg	Ledamot	Vice ordförande
Sabina Gård	Ledamot	Sekreterare
Jan Eklund	Suppleant	
Kristoffer Nielssen	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 20 000 kr.

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

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
-------------	-----------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-09-26.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2020-12-31	Amortering år 2020
SEB	1,02%	2021-03-17	1 525 000	
SEB	0,86%	2022-02-28	1 791 000	
SEB	0,86%	2022-02-28	1 989 000	
Amortering				103 822 kr

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2020. Genomsnittlig avgift är ca 792 kr per m2.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1989. Fastighetsavgift skall utgå för 2020 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 429 per lägenhet samt med 1% för lokaler.

Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar föreningen för närvarande inte

någon inkomstskatt.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB med Lena Thyberg som kontaktperson.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	861	859	856	858
Resultat efter finansiella poster	20	56	34	64
Soliditet (%)	16,6	16,1	16,0	15,3

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 200	290 810	704 037	55 851	1 070 898
Reservering till yttre fond		55 851		-55 851	0
Årets resultat				20 214	20 214
Belopp vid årets utgång	20 200	346 661	704 037	20 214	1 091 112

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	704 037
årets vinst	20 214
	724 251

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	20 214
i ny räkning överföres	704 037
	724 251

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	2	860 750	859 153
Summa rörelseintäkter		860 750	859 153
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-593 130	-522 419
Personalkostnader	4	-38 997	-38 870
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-140 000	-140 000
Summa rörelsekostnader		-772 127	-701 289
Rörelseresultat		88 623	157 864
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 409	-102 014
Summa finansiella poster		-68 409	-102 014
Resultat efter finansiella poster		20 214	55 850
Resultat före skatt		20 214	55 850
Årets resultat		20 214	55 850

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

5 324 584

5 464 584

Summa materiella anläggningstillgångar

5 324 584

5 464 584

Summa anläggningstillgångar

5 324 584

5 464 584

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

6 024

Övriga fordringar

28 620

27 120

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

42 126

37 039

Summa kortfristiga fordringar

70 746

70 183

Kassa och bank

Kassa och bank

1 167 515

1 125 836

Summa kassa och bank

1 167 515

1 125 836

Summa omsättningstillgångar

1 238 261

1 196 019

SUMMA TILLGÅNGAR

6 562 845

6 660 603

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 200

20 200

Fond för yttre underhåll

346 661

290 810

Summa bundet eget kapital

366 861

311 010

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

704 037

704 037

Årets resultat

20 214

55 850

Summa fritt eget kapital

724 251

759 887

Summa eget kapital

1 091 112

1 070 897

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8

5 305 000

5 408 822

Summa långfristiga skulder

5 305 000

5 408 822

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

54 913

68 529

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

111 820

112 355

Summa kortfristiga skulder

166 733

180 884

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 562 845

6 660 603

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	20 214	55 850
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	140 000	140 000
Övrigt	-1 501	-23 995

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

158 713 171 855

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	6 024	-6 023
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 086	-5 109
Förändring av leverantörsskulder	-13 616	-70 465
Förändring av kortfristiga skulder	-534	-11 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145 501	79 149

Investeringsverksamheten

Avräkning yttre fonden/målningsarbeten	0	-92 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-92 500

Finansieringsverksamheten

Amortering	-103 822	-130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103 822	-130 000

Årets kassaflöde

41 679 -143 351

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 125 836	1 269 187
Likvida medel vid årets slut	1 167 515	1 125 836

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. K-2 reglerna tillämpas för mindre bolag och ekonomiska föreningar.

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

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

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

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

Allmänna upplysningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	-820 331	-820 731
Hysesintäkter p-platser	-17 955	-15 960
Sappa	-22 440	-22 440
Div	-23	-22
	-860 749	-859 153

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Arvode tekniskförvaltning	48 576	46 288
Lokalvård bolag	27 796	29 989
Rep och underhåll	92 935	33 974
El	27 161	19 994
Värme	168 304	159 418
Vatten och avlopp	41 573	45 906
Renhållning	20 950	16 776
Snöröjning	1 469	10 550
Comhem	37 216	35 902
Fastighetsavgift	31 999	17 801
Trädgårdskostnader	14 784	12 220
Övriga driftskostnader	11 902	28 358

Revisionsarvode	8 250	7 875
Arvode för ekonomisk förvaltning	39 273	38 810
Förbrukningmaterial	1 833	0
Fastighetsförsäkring	19 109	18 558
	593 130	522 419

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvod	20 000	20 000
Vicevärsarvode	12 000	12 000
Sociala kostnader	6 997	6 870
Totalt	38 997	38 870

Not 5 Byggnader/Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 885 699	8 885 699
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 885 699	8 885 699
Ingående avskrivningar	-3 431 115	-3 291 115
Årets avskrivningar	-140 000	-140 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 571 115	-3 431 115
Utgående redovisat värde	5 314 584	5 454 584
Taxeringsvärden byggnader	9 199 000	9 199 000
Taxeringsvärden mark	4 233 000	4 233 000
	13 432 000	13 432 000

Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399 928	399 928
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 928	399 928
Ingående avskrivningar	-389 928	-389 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-389 928	-389 928
Utgående redovisat värde	10 000	10 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 923	19 109
Sappa	4 381	4 381
Vänerförvaltning AB	9 873	9 800
Lokalvård	6 949	3 749
	42 126	37 039

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	1,02	2021-03-17	1 525 000
SEB	0,86	2022-02-28	1 791 000
SEB	0,86	2022-02-28	1 989 000
			5 305 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetstillsyn	12 000	12 000
Fjärrvärme	20 669	22 811
El	2 716	2 779
Revisionsarvoden	4 000	4 000
Upplupna räntor	2 245	0
Förskottsbetalda avgifter	70 190	70 764
	111 820	112 354

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 586 000	8 586 000
Ansvarsförbindelser	0	0
	8 586 000	8 586 000

Karlstad 28/5-2021

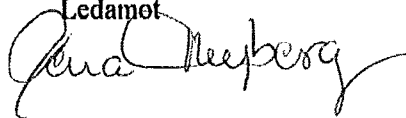
Johan Nordli
Ordförande



Sabina Gård
Ledamot



Lena Thyberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2/6-2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefan Mott', with a long horizontal flourish extending to the right.

Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pilen nr 13

Org.nr 773200-0257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilen nr 13 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 granskningsåtgärder 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 Pilen nr 13 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 2021-06-02



Stefan Mott
Godkänd revisor

Pilen 13

	<u>2021</u>	<u>2019</u>
<u>Beräknade intäkter</u>		
Årsavgifter/hyror	895 000	821 000
Parkering	16 000	16 000
Kabel-tv	22 000	22 440
Ränteintäkter	0	0
Totalt kronor	933 000	859 440
<u>Beräknade kostnader</u>		
Fastighetsskötare/skötsel	47 000	46 000
Lokalvård bolag	28 500	29 000
Övriga personalkostnader	1 000	1 000
Riksförsäkringsverket / ATP mm	10 200	6 800
Styrelsearvode	32 000	32 000
Revisionsarvoden	8 250	7 800
Förvaltningskostnader	39 500	38 800
Diverse övriga kostnader	10 000	10 000
Vatten	49 000	46 000
Bränsle	190 000	159 000
El	30 000	20 000
Renhållning	18 300	17 000
Snöröjning	15 000	11 000
Sotning	0	0
Försäkringspremier	19 100	18 500
Kabel-TV kostnad	37 000	37 000
Förbrukningsmaterial	2 000	2 000
Reparationer/underhåll	25 000	34 000
Uttag yttre fond	0	0
Räntor	112 000	102 000
Konsultkostnad	0	0
Fastighetsskatt	29 000	18 000
Fastighetstillsyn	13 000	0
<u>Avskrivningar o avsättningar</u>		
Avskrivning Kabel-TV anläggning	0	0
Avsättning Yttre fond	35 000	35 000
Avskrivning Fastighetsförbättringar	140 000	140 000
Totalt Kronor	889 500	811 000
Beräknat resultat	43 500	55 850