



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Brf Sånglärkan

769606-7433



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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 3 i Karlstads kommun består av 24 friliggande och sammanbyggda enheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

10 st 3 rum och kök

14 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 362 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2001-2002. Värdeår 2002.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp om minst 20 kr per m² lägenhetsarea.

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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-03-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Eriksson	Ledamot	Ordförande
Joakim Mörn	Ledamot	
Rebecca Strand	Ledamot	
Eva Johansson	Ledamot	
Håkan Persson	Suppleant	

Vid stämman avgick Ulla Unger, Ann-Cathrine Wegner och Ronald Larsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har reserverats med 35 475 kr exkl. sociala avgifter. Enligt stämmobeslut.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

LR Revision Karlstad AB

Ordinarie och suppleant

Valberedning

Jerker Bäckström

Johanna Cecilia Ripa

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-07.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har en överlåtelse skett.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i en Samfällighet tillsammans med fastigheterna Trädlärkan 1, 2 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

Föreningen har genomfört ett underhållsarbete på fastigheternas fasader, tvätt, panelbyte och målning. Tvätt av tak har genomfört parallellt.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2019. Genomsnittlig årsavgift 693 kr/m².

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2002. Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 8 349 kr per hus, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet.

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	1 636	1 636	1 636	1 636
Resultat efter finansiella poster	-1 128	272	296	128
Lån per m² bostadsyta	7 960	8 150	8 267	8 351
Avgift per m² bostadsyta	693	693	693	693
Balansomslutning	35 077	36 655	36 630	36 578
Soliditet (%)	45,5	46,6	45,9	45,2

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	14 760 000	1 600 000	463 201	271 650	17 094 851
Disposition av föregående års resultat			271 650	-271 650	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		100 000	-100 000		0
Årets resultat				-1 127 732	-1 127 732
Eget kapital 2020-12-31	14 760 000	1 700 000	634 851	-1 127 732	15 967 119

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	634 851
Årets resultat	-1 127 732
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-492 881
Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så	
att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	47 240
att ur yttre fond, ianspråk tas	-1 000 000
att i ny räkning överföres	459 879
	-492 881

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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		1 636 343	1 636 344
Övriga rörelseintäkter		0	4 808
Summa rörelseintäkter		1 636 343	1 641 152
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2	-1 922 112	-564 288
Övriga externa kostnader		-120 477	-58 742
Personalkostnader och arvoden	3	-46 475	-46 154
Avskrivningar	4, 5	-314 300	-314 300
Summa rörelsekostnader		-2 403 364	-983 484
Resultat före finansiella poster		-767 021	657 668
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 711	-386 018
Summa finansiella poster		-360 711	-386 018
Resultat efter finansiella poster		-1 127 732	271 650
Årets resultat		-1 127 732	271 650

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	33 085 678	33 385 678
Installationer	5	86 314	100 614
		33 171 992	33 486 292
Summa anläggningstillgångar		33 171 992	33 486 292
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	13 241	20 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 843	17 316
		85 084	38 272
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 820 348	3 130 292
Summa omsättningstillgångar		1 905 432	3 168 564
SUMMA TILLGÅNGAR		35 077 424	36 654 856

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 760 000	14 760 000
Fond för yttre underhåll		1 700 000	1 600 000
		16 460 000	16 360 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		634 851	463 201
Årets resultat		-1 127 732	271 650
Summa eget kapital		15 967 119	17 094 851
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	16 366 720	18 975 678
Summa långfristiga skulder		16 366 720	18 975 678
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 433 958	275 000
Leverantörsskulder		36 820	66 252
Skatteskulder		17 292	30 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 515	212 259
Summa kortfristiga skulder		2 743 585	584 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 077 424	36 654 856

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska 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 aviseras 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. Byggnadernas bokförda restvärde avskrivs på ca 100 år.

Avskrivning på installationer görs under 20 år.

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 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	1 475 849	124 688
Fastighetsförsäkring	51 084	50 244
Fastighetsavgift	200 376	193 176
Samfällighetsförening	192 000	192 000
Övriga driftskostnader	2 803	4 180
Summa	1 922 112	564 288

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	35 475	35 550
Sociala avgifter	11 000	10 604
Summa	46 475	46 154

Not 4 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 240 000	37 240 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 240 000	37 240 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 854 322	-3 554 322
Årets avskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 154 322	-3 854 322
Utgående redovisat värde	33 085 678	33 385 678
Taxeringsvärde Trädlärkan 3		
Taxeringsvärden byggnader	19 228 000	19 228 000
Taxeringsvärden mark	9 072 000	9 072 000
Summa	28 300 000	28 300 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	28 385 678	28 685 678
Bokfört värde mark	4 700 000	4 700 000
Summa	33 085 678	33 385 678

Not 5 Installationer

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	313 170	313 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 170	313 170
Ingående ackumulerade avskrivningar	-212 556	-198 256
Årets avskrivningar	-14 300	-14 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 856	-212 556
Utgående redovisat värde	86 314	100 614

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 769	20 956
Skattefordran	5 472	0
Summa	13 241	20 956

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek	1,99	2025-06-18	0	7 391 880
SBAB	1,06	2021-08-17	200 000	2 183 958
SBAB	1,88	2026-03-09	50 000	5 274 840
SBAB	2,27	2022-03-21	200 000	3 950 000
Totalt			450 000	18 800 678
Avgår kortfristig del				-2 433 958
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				16 366 720

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 16 550 000 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	22 480 000	22 480 000
Summa	22 480 000	22 480 000

Karlstad 2021-03-09

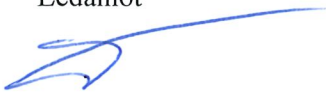


Per Eriksson
Ordförande



Rebecca Strand
Ledamot

Joakim Mörn
Ledamot



Eva Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-09

LR Revision i Karlstad AB



Anders Hernström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sånglärkan, org.nr 769606-7433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sånglärkan 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. Risker 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 Sånglärkan 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 9 mars 2021

LR Revision Karlstad AB

Anders Hernström
Auktoriserad revisor