



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Brf Snickaren i Karlstad

769604-5694



Styrelsen för Brf Snickaren 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 Snickaren 4 består av två flerbostadshus i tre våningar med totalt 16 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

4 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

7 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 362 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Värmland. Föreningens fastighet är byggd 2000-2001. Värdeår 2001.

Fastighetens underhållsfond

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-05-20 och påföljande styrelsekonstitueringsdag haft följande sammansättning:

Stig Jansson	Ledamot	Ordförande
Gunnar Karlsson	Ledamot	Vice ordförande
Rolf Johansson	Ledamot	Sekreterare
Marie Fredriksson	Suppleant	
Anders Forsberg	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Dina Försäkringar Värmland.

Revisorer

Anders Eliasson

Ordinarie

Valberedning

Peter Andersson

Sammankallande

Inger Jansson

Sven Setterlind

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-07-14.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Värmlands Fastighetsservice om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2020. Genomsnittlig årsavgift 799 kr/m².

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2001. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 429 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 134	1 120	1 109	1 109
Resultat efter finansiella poster	282	230	121	202
Lån per m² bostadsyta	7 361	7 779	7 904	8 323
Avgift per m² bostadsyta	799	799	784	784
Balansomslutning	21 685	21 956	21 925	22 362
Soliditet (%)	52,8	50,8	49,9	48,3

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	9 042 000	436 000	1 452 571	229 681	11 160 252
Disposition av föregående års resultat			229 681	-229 681	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		28 000	-28 000		0
Reservering till yttre fond, frivillig		72 000	-72 000		0
Årets resultat				282 225	282 225
Eget kapital 2020-12-31	9 042 000	536 000	1 582 252	282 225	11 442 477

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 582 253
Årets resultat	282 225
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 864 478

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	28 000
att extra avsättning till yttre fond görs med	222 000
att i ny räkning överföres	1 614 478
	1 864 478

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 134 479	1 119 964
Övriga rörelseintäkter		23 213	11 026
Summa rörelseintäkter		1 157 692	1 130 990
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-445 728	-465 966
Övriga externa kostnader		-51 291	-45 194
Personalkostnader och arvoden	4	-3 883	-4 723
Avskrivningar	5	-200 000	-200 000
Summa rörelsekostnader		-700 902	-715 883
Resultat före finansiella poster		456 790	415 107
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 565	-185 426
Summa finansiella poster		-174 565	-185 426
Resultat efter finansiella poster		282 225	229 681
Årets resultat		282 225	229 681

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 450 000	20 650 000
Summa materiella anläggningstillgångar		20 450 000	20 650 000
Summa anläggningstillgångar		20 450 000	20 650 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	4 550	5 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 191	44 341
Summa kortfristiga fordringar		49 741	49 723
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 185 729	1 255 800
Summa omsättningstillgångar		1 235 470	1 305 523
SUMMA TILLGÅNGAR		21 685 470	21 955 523

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 042 000	9 042 000
Fond för yttre underhåll		536 000	436 000
Summa bundet eget kapital		9 578 000	9 478 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 582 253	1 452 571
Årets resultat		282 225	229 681
Summa fritt eget kapital		1 864 478	1 682 252
Summa eget kapital		11 442 478	11 160 252
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	9 200 000	10 425 600
Summa långfristiga skulder		9 200 000	10 425 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	825 600	170 000
Leverantörsskulder		93 325	59 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		124 067	140 568
Summa kortfristiga skulder		1 042 992	369 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 685 470	21 955 523

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 anskaffningsvärde skrivs av på 100 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 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 088 664	1 077 964
Hysesintäkter carport	45 815	42 000
Summa	1 134 479	1 119 964

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Teknisk förvaltning och lokalvård	76 290	92 656
Ventilation och filter	12 674	31 396
Reparation och underhåll	0	30 337
Hissar	38 794	15 245
El	30 607	30 479
Värme	104 526	117 100
Vatten och avlopp	41 007	41 561
Renhållning	12 382	12 139
Snöröjning	0	12 723
Fastighetsförsäkring	16 137	15 235
Kabel-TV	20 672	20 174
Trädgårdskostnader	29 519	0
Fastighetsavgift	22 864	22 032
Övriga driftskostnader	40 256	24 889
Summa	445 728	465 966

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	3 735	4 482
Bilersättning	148	241
Summa	3 883	4 723

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 350 000	23 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 350 000	23 350 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 700 000	-2 500 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 900 000	-2 700 000
Utgående redovisat värde	20 450 000	20 650 000
Taxeringsvärde Snickaren 4		
Taxeringsvärden byggnader	15 800 000	15 800 000
Taxeringsvärden mark	4 518 000	4 518 000
Summa	20 318 000	20 318 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	17 350 000	17 550 000
Bokfört värde mark	3 100 000	3 100 000
Summa	20 450 000	20 650 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 482	4 482
Skattefordran	68	900
Summa	4 550	5 382

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek	1,060	2025-09-25	400 000	4 600 000
Swedbank Hypotek	1,762	2023-10-25	0	4 600 000
Swedbank Hypotek	1,249	rörlig 3 mån	170 000	825 600
Totalt			570 000	10 025 600
Avgår kortfristig del				-825 600
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				9 200 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 9 175 600 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	14 258 000	14 258 000
Summa	14 258 000	14 258 000

Karlstad 2021- 03-16



Stig Jansson
Ordförande

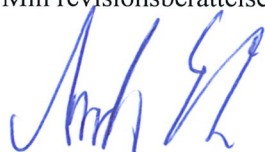


Gunnar Karlsson
Vice ordförande



Rolf Johansson
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 03-16



Anders Eliasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Snickaren i Karlstad
Org.nr. 769604-5694

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snickaren i Karlstad för år 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 31 december 2020 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.

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 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

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 misstag, 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

As

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 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.

70

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 Snickaren i Karlstad för år 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

70

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 bostadsrättslagen.

Karlstad den

14/3 2021



Anders Eliasson
Auktoriserad revisor