

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tullen

769611-7568

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Pinassen 1 i Karlstads kommun består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 74 bostadsrätter. Byggnadens källarplan inrymmer 74 garageplatser, förråd gemensamma tvättstugor, föreningslokal samt övernattningsrum.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
32 st 3 rum och kök
31 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 6 783 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med 223 894 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

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

Föreningens lokaler

2 st lokaler för uthyrning finns på totalt 231 m². Föreningslokal finns för uthyrning. Övernattningslokal har iordningsställts och finns för uthyrning till medlemmar.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 115 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 överlåtelse skett.



Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

- Lagstadgad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration har utförts under året.
- Möjlighet till laddplatser för elbilar har utretts och beslut har tagits att avvakta med detta, på grund av rekommendation från brandmyndigheten.
- Tvist med föregående hyresgäst Nel Porto är avslutad. (information skickades ut i oktober 2020).
- Därefter har ombyggnad av lokalen gjorts som numera är en kontorslokal.
- Kostnad ca 1 000 000 kr.
- Avräkning har skett mot yttre fonden för ombyggnad lokal med 550 000 kr.
- Ny hyresgäst fr om 2021-01-01 är Bröderna Olsson.

Styrelse

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

Birgitta Gyllenstolpe	Ledamot	Ordförande
Kenneth Nordström	Ledamot	Vice ordförande
Bengt Sax	Ledamot	Sekreterare
Weith Bohlin	Ledamot	
Jan-Ivan Johansson	Ledamot	
Karl Nystadius	Suppleant	
Jan Olsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 86 000 kronor.

Arvode till revisorer har utgått med 8 698 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	LR-revision	Ordinarie
Tore Nilsson		Suppleant

Valberedning

Inga-Lill Eriksson
Raimo Vehkajärvi

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-01.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2020-12-31	Amortering år 2020
Swedbank	1,09%	2025-08-25	21 750 000	903 850
Stadshypotek	0,68%	2024-12-30	28 705 000	
Stadshypotek	0,75%	2021-03-29	2 996 486	
Stadshypotek	0,60%	2022-12-30	3 000 000	

Amortering 2019 har varit 2 000 000 kr.

Amortering 2020 har varit 903 850 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2020. Genomsnittlig avgift är 754 kr per m2.

Inga planerade höjningar för 2021.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2008 och har åsatts värdeår 2009. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2010-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m 2020 blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsavgift och andra ändringar som görs påverkar fastighetsavgiften t.ex. förändrade taxeringsvärden.

Fastighetsskatt utgår på lokaler med 1% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Tidigare år har föreningen betalat inkomstskatt med 21,4% på föreningens ränteintäkter. Med hänvisning till dom i Regeringsrätten 2010-12-29, där rätten ansåg ränteintäkter hänförliga till en bostadsrättsförenings fastighetsinnehav skattefria, har någon skattekostnad inte beräknats för föreningens ränteintäkter för år 2011 och framledes.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.



Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 105	5 366	5 293	5 285
Resultat efter finansiella poster	266	799	1 675	1 537
Soliditet (%)	66,2	66,1	65,1	64,4
Balansomslutning	171 598	172 358	173 749	173 010

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 443 000	2 476 746	11 239 831	798 876	113 958 453
Avsättning yttre fond		223 894	574 982	-798 876	0
Uttag yttre fond		-550 000			-550 000
Årets resultat				266 045	266 045
Belopp vid årets utgång	99 443 000	2 150 640	11 814 813	266 045	113 674 498

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 814 813
årets vinst	266 045
	12 080 858

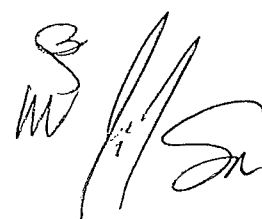
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	223 894
i ny räkning överföres	11 856 964
	12 080 858

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		5 044 986	5 365 603
Övriga rörelseintäkter		59 700	40 917
Summa rörelseintäkter		5 104 686	5 406 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 326 380	-3 185 786
Personalkostnader	3	-97 325	-97 325
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-695 000	-695 000
Summa rörelsekostnader		-4 118 705	-3 978 111
Rörelseresultat		985 981	1 428 409
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-719 936	-629 533
Summa finansiella poster		-719 936	-629 533
Resultat efter finansiella poster		266 045	798 876
Resultat före skatt		266 045	798 876
Årets resultat		266 045	798 876



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

169 033 468

169 728 468

Summa materiella anläggningstillgångar

169 033 468

169 728 468

Summa anläggningstillgångar

169 033 468

169 728 468

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

140 628

62

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

174 077

161 862

Summa kortfristiga fordringar

314 705

161 924

Kassa och bank

Kassa och bank

2 249 376

2 467 627

Summa kassa och bank

2 249 376

2 467 627

Summa omsättningstillgångar

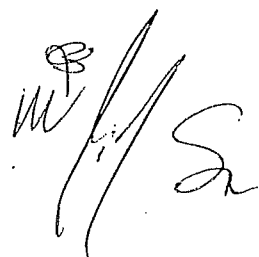
2 564 081

2 629 551

SUMMA TILLGÅNGAR

171 597 549

172 358 019



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

99 443 000

99 443 000

Fond för yttre underhåll

2 150 640

2 476 746

Summa bundet eget kapital

101 593 640

101 919 746

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

11 814 813

11 239 831

Årets resultat

266 045

798 876

Summa fritt eget kapital

12 080 858

12 038 707

Summa eget kapital

113 674 498

113 958 453

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

56 451 486

57 355 336

Summa långfristiga skulder

56 451 486

57 355 336

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

721 280

326 914

Skatteskulder

49 874

0

Övriga skulder

0

33 721

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

700 411

683 595

Summa kortfristiga skulder

1 471 565

1 044 230

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

171 597 549

172 358 019



Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	266 045	798 876
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	695 000	695 000
Övrigt	-90 692	-4 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	870 353	1 489 519
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 215	23 695
Förändring av leverantörsskulder	394 366	-78 142
Förändring av kortfristiga skulder	-16 905	-112 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 235 599	1 322 701
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-550 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-550 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-903 850	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-903 850	-2 000 000
Årets kassaflöde	-218 251	-677 299
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 467 627	3 144 926
Likvida medel vid årets slut	2 249 376	2 467 627



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 enligt plan.

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Arvode för teknisk förvaltning	230 976	225 661
Reparation och underhåll	264 612	480 062
Värme	572 273	654 738
El	398 934	458 387
Vatten och avlopp	187 202	181 321
Renhållning	228 174	213 383
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	61 470	59 126
Löpande underhåll hiss	158 979	147 882
Fastighetsavgift	135 806	80 972
Snöröjning	0	16 627
Trädgård	46 684	106 857
Revisionsarvode	8 698	8 449
Arvode för ekonomisk förvaltning	108 914	107 623
Övriga driftskostnader 7kurs/Wee/bank/bevakning	93 336	99 174
Admkostnader/stämman mm	24 663	51 498
Telia	245 874	274 177
Konsultkostnader	9 785	19 849
Hyresförlust	550 000	0
	3 326 380	3 185 786

Not 3 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	86 000	86 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	11 325	11 325
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	97 325	97 325



Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 284 468	175 284 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 284 468	175 284 468
Ingående avskrivningar	-5 556 000	-4 861 000
Årets avskrivningar	-695 000	-695 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 251 000	-5 556 000
Utgående redovisat värde	169 033 468	169 728 468
Taxeringsvärden byggnader	107 231 000	107 231 000
Taxeringsvärden mark	84 775 000	84 775 000
	192 006 000	192 006 000
Bokfört värde mark	34 900 000	34 900 000
	34 900 000	34 900 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	0	5 485
Vänerförvaltning AB	27 375	26 670
Värmlands Fastighetservice AB	57 632	58 005
Securitas	9 990	9 990
Telia	69 347	61 712
Försäkring	9 733	0
	174 077	161 862

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,090	2025-08-25	21 750 000
Stadshypotek	0,68	2024-12-30	28 705 000
Stadshypotek	0,75	2021-03-29	2 996 486
Stadshypotek	0,60	2022-12-30	3 000 000
			56 451 486

Kortfristig del av långfristig skuld -1 000 000

Fastighetsinteckning	2020-12-31	2019-12-31
	77 000 000	77 000 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

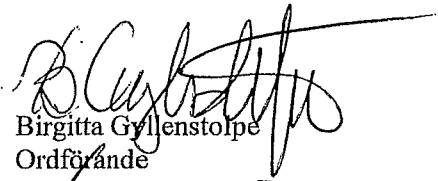


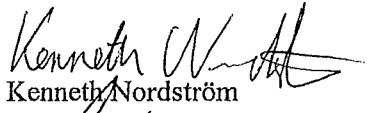
Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

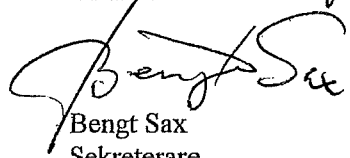
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	57 122	89 000
Förskottsbetalda avgifter	424 361	373 227
El	46 778	46 766
Snöröjning	35 000	35 000
Telia	13 050	13 050
Avgift	15 835	15 835
Hyra	13 427	13 427
Fjärrvärme dec	79 023	88 200
Hyra moms	15 815	0
	700 411	674 505

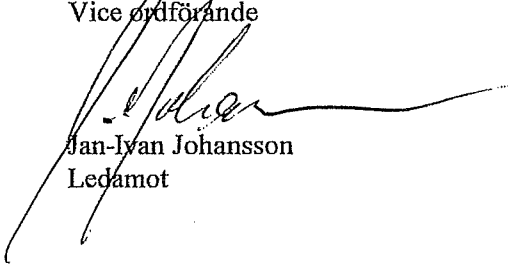
Karlstad

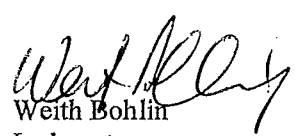
2021-04-07


Birgitta Gyllenstolpe
Ordförande

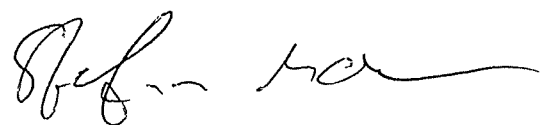

Kenneth Nordström
Vice ordförande


Bengt Sax
Sekreterare


Jan-Ivan Johansson
Ledamot


Weith Bohlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22


Stefan Mott
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tullen

Org.nr 769611-7568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tullen 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 Tullen 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 22 april 2021



Stefan Mott

Godkänd revisor