



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Varmbadhuset

769603-3583



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varmbadhuset 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 bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Varmbadhuset 2 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 27 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och pentry
4 st 2 rum och kök
7 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 2 593 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Den ursprungliga byggnaden uppfördes 1906 som varmbadhus och är märkt med Q, vilket innebär att fasaden skall bebehållas i ursprungligt skick. Ombyggnad till flerbostadshus påbörjades 1999 och färdigställdes 2001. Värdeår 2001.

Servitut

Utfart	Officialservitut: Last
Vatten- och spillvatten	Ledningsrätt: Last
Starkström	Ledningsrätt: Last
VA	Ledningsrätt: Last

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 20 kr per m² bostadsarea. 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, 2020-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ragnar Hedin	Ledamot	Ordförande
Urban Karlsson	Ledamot	Sekreterare
Mikael Edmark	Ledamot	
Thorvald Johansson	Ledamot	
Karin Wannstedt	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 23 396 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

WeAudit Sweden AB	Ordinarie
WeAudit Sweden AB	Suppleant

Valberedning

Anders Andersson	Sammanställande
Eskil Johansson	
Lena Rydahl	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-06-21.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Värmlands Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Nordisk Hiss	Hissunderhåll
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Telia Sonera	Kabel-TV
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2020, genomsnittlig avgift är ca 679 kr per 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 775	1 775	1 724	1 707
Resultat efter finansiella poster	-5	64	103	34
Årsavgift per m² bostadsyta	679	679	659	652
Låneskuld per m² bostadsyta	5 983	6 122	6 344	6 460
Balansomslutning	43 232	43 293	43 797	44 016
Soliditet (%)	62,6	62,5	61,6	61,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	24 996 000	604 668	1 386 139	64 457	27 051 264
Disposition av föregående års resultat			64 457	-64 457	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		52 000	-52 000		0
Årets resultat				-4 811	-4 811
Eget kapital 2020-12-31	24 996 000	656 668	1 398 596	-4 811	27 046 453

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 398 596
Årets resultat	-4 811
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 393 785

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	52 000
att i ny räkning överföres	1 341 785
	1 393 785

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	1 775 174	1 775 124
Övriga rörelseintäkter		0	2 679
Summa rörelseintäkter		1 775 174	1 777 803
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 256 151	-1 150 246
Övriga externa kostnader		-55 219	-57 292
Personalkostnader och arvoden	4	-26 870	-26 408
Avskrivningar	5	-300 000	-300 000
Summa rörelsekostnader		-1 638 240	-1 533 946
Resultat före finansiella poster		136 934	243 857
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		505	577
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 250	-179 977
Summa finansiella poster		-141 745	-179 400
Resultat efter finansiella poster		-4 811	64 457
Årets resultat		-4 811	64 457

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	42 381 000	42 681 000
Summa materiella anläggningstillgångar		42 381 000	42 681 000
Summa anläggningstillgångar		42 381 000	42 681 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	2 187	2 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 158	102 559
Summa kortfristiga fordringar		112 345	104 641
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		738 850	506 885
Summa kassa och bank		738 850	506 885
Summa omsättningstillgångar		851 195	611 526
SUMMA TILLGÅNGAR		43 232 195	43 292 526

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		24 996 000	24 996 000
Fond för yttre underhåll		656 668	604 668
Summa bundet eget kapital		25 652 668	25 600 668

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 398 596	1 386 140
Årets resultat		-4 811	64 457
Summa fritt eget kapital		1 393 785	1 450 597

Summa eget kapital		27 046 453	27 051 265
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	10 361 500	15 714 500
Summa långfristiga skulder		10 361 500	15 714 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	5 153 000	159 000
Leverantörsskulder		463 888	168 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 354	198 924
Summa kortfristiga skulder		5 824 242	526 761

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 232 195	43 292 526
-------------------	-------------------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre 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 på 120 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	1 760 174	1 760 124
Bilplatser	15 000	15 000
Summa	1 775 174	1 775 124

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	153 701	173 600
Reparation och underhåll	284 828	137 949
Ventilation, OVK	8 580	0
Energideklaration	0	9 800
Hiss	29 946	12 870
El	57 259	77 423
Värme	272 682	308 523
Vatten och avlopp	48 020	47 255
Renhållning	31 098	29 762
Försäkringar	43 337	37 477
Kabel-TV	98 549	85 408
Trädgårdskostnader	162 734	108 288
Fastighetsavgift	38 583	37 179
Övriga kostnader	26 835	84 712
Summa	1 256 152	1 150 246

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvoden	23 396	22 996
Sociala avgifter	3 474	3 412
Summa	26 870	26 408

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46 000 000	46 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 000 000	46 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 319 000	-3 019 000
Årets avskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 619 000	-3 319 000
Utgående redovisat värde	42 381 000	42 681 000
 Taxeringsvärde Varmbadhuset 2		
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	17 400 000	17 400 000
Summa	51 400 000	51 400 000
 Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	32 581 000	32 881 000
Bokfört värde mark	9 800 000	9 800 000
Summa	42 381 000	42 681 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 082	573
Skattefordran	105	1 509
Summa	2 187	2 082

Not 7 Skulder till kreditinstitut

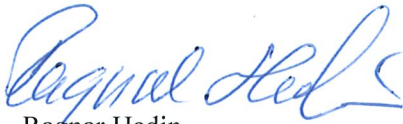
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,56	2021-11-28	253 000	5 047 000
SEB	0,95	2022-11-28	53 000	5 233 750
SEB	1,01	2023-11-28	53 000	5 233 750
Totalt			359 000	15 514 500
Avgår kortfristig del				-5 153 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				10 361 500

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 159 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 14 719 000 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	21 004 000	21 004 000
Summa	21 004 000	21 004 000

Karlstad 2021- 03-24



Ragnar Hedin
Ordförande



Urban Karlsson
Sekreterare



Mikael Edmark
Ledamot



Thorvald Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 03-31

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Varmbadhuset, orgnr :769603-3583

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Varmbadhuset för år 2020.

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 31 december 2020 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 mitt 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 misstag.

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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risken 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 vi oss 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 oss 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Varmbadhuset samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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 revisorns 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 bostadsrättslagen.

Karlstad den 31 / 3 2021

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson

Auktoriserad revisor