

Årsredovisning

för

BRF Karlshall

773600-0147

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Karlshall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

STYRELSE UNDER 2020

Ordförande:	Pernilla Björkung
Övriga ledamöter:	Olle Nilsson Jeanette Storm
Styrelsesuppleant:	Sune Jansson/Conny Sjövall
Revisor:	Anders Hernström, LR Revision

LOKAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Nr 1 1104	Christina Berglund ut -Albin Heikkinen in
Nr 3 1102	Anders Niklasson ut-Noel Skan in
Nr 3 1201	Carina Lindeskov ut-Lyon Mansour in
Nr 3-1202	Victor Persson ut-Sebastian Oinonen in

FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheten Abborren 15 med adresser Södra Ringvägen 37-41.
Total boyta är 1 779 kvm och total lokalyta är 333 kvm.
Fastigheten innehåller 33 lägenheter, 8 garage och 3 affärslokaler.
Dessutom finns ett garage och en lagerlokal som används för föreningens ändamål.
Taxeringsvärdet för år 2020 uppgår till 9.182.000 kr varav byggnadsvärde 6.881.000 kr och markvärde 2.301.000 kr.

Förvaltningen av BRF Karlshall handhas av Ludvig & Co AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

LÅN

<u>Lån</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>	<u>Villkorsändringsdag</u>
Stadshypotek 191530	1,99 %	325.970	2021-03-09
Stadshypotek 240679	1,73 %	753.342	2021-06-30
Stadshypotek 230227	2,45 %	254.180	2022-01-30

Föreningen har sitt säte i Kristinehamn.

✍

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 482	1 413	1 322	1 239
Resultat efter finansiella poster	592	504	-94	294
Soliditet (%)	45	33	18	20

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 201	86 952	145 028	67 446	503 550	885 177
Disposition av föregående års resultat:			27 546	476 004	-503 550	0
Årets resultat					591 968	591 968
Belopp vid årets utgång	82 201	86 952	172 574	543 450	591 968	1 477 145

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	543 451
årets vinst	591 968
	1 135 419

disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfonden	200 000
i ny räkning överföres	935 419
	1 135 419

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
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 481 508	1 412 869
Övriga rörelseintäkter		5 915	3 708
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 487 423	1 416 577
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-625 244	-591 735
Övriga externa kostnader	3	-125 331	-141 554
Personalkostnader	4, 5	-58 437	-75 202
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-56 408	-69 656
Summa rörelsekostnader		-865 420	-878 147
Rörelseresultat		622 003	538 430
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 035	-34 880
Summa finansiella poster		-30 035	-34 880
Resultat efter finansiella poster		591 968	503 550
Resultat före skatt		591 968	503 550
Årets resultat		591 968	503 550

8

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7, 8	1 111 205	1 160 297
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	7 316
Summa materiella anläggningstillgångar		1 111 205	1 167 613

Summa anläggningstillgångar		1 111 205	1 167 613
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	10 767
Övriga fordringar		36 732	36 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 324	13 976
Summa kortfristiga fordringar		78 056	61 451

Kassa och bank

Kassa och bank		2 061 444	1 435 130
Summa kassa och bank		2 061 444	1 435 130
Summa omsättningstillgångar		2 139 500	1 496 581

SUMMA TILLGÅNGAR		3 250 705	2 664 194
-------------------------	--	------------------	------------------

8

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		82 201	82 201
Föreningens reparationsfond	10	172 574	145 028
Reservfond		86 952	86 952
Summa bundet eget kapital		341 727	314 181
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		543 451	67 447
Årets resultat		591 968	503 550
Summa fritt eget kapital		1 135 419	570 997
Summa eget kapital		1 477 146	885 178
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	1 289 132	1 333 492
Summa långfristiga skulder		1 289 132	1 333 492
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		44 360	44 360
Leverantörsskulder		14 433	0
Skatteskulder		31 968	32 094
Övriga skulder	13	230 621	221 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 045	147 507
Summa kortfristiga skulder		484 427	445 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 250 705	2 664 194

8

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:

Byggnader	2 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	2 279 800	2 279 800
	2 279 800	2 279 800

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Reparation fastighet	23 970	16 450
Fastighetsskatt	31 613	31 613
Elavgifter	50 312	52 791
Fjärrvärme	287 424	291 146
Vatten & avlopp	126 534	94 451
Renhållning	52 929	57 025
Fastighetsförsäkring	25 252	21 695
Kabel-TV	27 210	26 564
	625 244	591 735

6

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	1 790	491
Kostn arbetsmaskiner (traktor)	304	1 322
Bevakning & larm	28 696	27 256
Revisionskostnader	11 377	11 641
Redovisningstjänster	79 188	85 620
Bankkostnader	2 951	2 270
Övriga kostnader	1 025	10 954
Reparation och underhåll	0	2 000
	125 331	141 554

Not 4 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	0,5	0,5

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	46 540	55 600
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	11 897 (1 942)	19 602 2 135)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	58 437	75 202

Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 040 417	2 040 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 040 417	2 040 417
Ingående avskrivningar	-923 889	-883 089
Årets avskrivningar	-40 800	-40 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-964 689	-923 889
Utgående redovisat värde	1 075 728	1 116 528

✕

Taxeringsvärden byggnader	6 881 000	6 881 000
Taxeringsvärden mark	2 301 000	2 301 000
	9 182 000	9 182 000

Not 7 Mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 155	27 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 155	27 155
Utgående redovisat värde	27 155	27 155
Taxeringsvärden byggnader	6 881 000	6 881 000
Taxeringsvärden mark	2 301 000	2 301 000
	9 182 000	9 182 000

Not 8 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	565 459	565 459
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	565 459	565 459
Ingående avskrivningar	-548 844	-530 993
Årets avskrivningar	-8 293	-17 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-557 137	-548 844
Utgående redovisat värde	8 322	16 615

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 145	188 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 145	188 145
Ingående avskrivningar	-180 829	-169 825
Årets avskrivningar	-7 316	-11 004
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 145	-180 829
Utgående redovisat värde	0	7 316

✍

Not 10 Föreningens reparationsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Föreningens reparationsfond IB	145 028	663 558
Förändring under året	27 546	-518 530
Föreningens reparationsfond UB	172 574	145 028

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 191530	1,99	2021-03-09	325 970	334 550
Stadshypotek 230227	2,45	2022-01-30	254 180	256 964
Stadshypotek 240679	1,73	2021-06-30	753 342	786 338
			1 333 492	1 377 852
Kortfristig del av långfristig skuld			44 360	44 360
Lån som förfaller efter 5 år:			1 116 692:-	

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	2 279 800	2 279 800
	2 279 800	2 279 800

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Behållning vid årets början	202 736	188 132
Avsättning	19 908	19 908
Uttag	-11 899	-5 304
	210 745	202 736

✕

Kristinehamn 2021-03-15

Pernilla Björkung



Jeanette Storm



Olle Nilsson



Min revisionsberättelse har lämnats *den 24 mars 2021*



Anders Hernström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Brf Karlshall**, org.nr 773600-0147

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlshall för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 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 Karlshall för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 trygghetssätt.

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 24 mars 2021



Anders Hernström
Auktoriserad revisor