



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Brf Kransen

716411-2265



Styrelsen för Brf Kransen 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 hus 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 bostadslägenheter. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter Åmberg 6:162, 6:163, 6:187-6:195 i Sunne kommun består av 27 st rad- och parhuslägenheter i marknivå. Den totala boytan är 1 926,8 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rok à 62,4 kvm
8 st 3 rok à 73,9 kvm
4 st 3 rok à 78,3 kvm
3 st 4 rok à 91,2 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastigheter är byggda 1986. Värdeår 1986.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor mm kan kompenseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-06-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gunilla Frykestig	Ledamot	Ordförande
Jan-Olov Persson	Ledamot	Vice ordförande
Birgit Svensson	Ledamot	Sekreterare
Jan Sandsgård	Suppleant	
Noomi Löfvenholm	Suppleant	

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

Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 9 600 kronor exklusive sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Anders Hernström
Stefan Mott

Ordinarie
Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-04.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själva skött den tekniska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar.

Samtliga lägenheter var upplåtna med bostadsrätt vid årsskiftet. Under året har sex överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört tvättning och målning av fasaderna på Fänriksvägen 2 och 4.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10 % 1 januari 2020, genomsnittlig årsavgift efter höjningen är ca. 602 kr/kvm.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1986 och beskattas med 0,75% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 164	1 055	1 055	1 055
Resultat efter finansiella poster	300	17	-281	161
Balansomslutning	9 923	9 850	9 969	10 549
Soliditet (%)	22,7	19,9	19,5	21,0

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	209 000	14 000	839 030	877 292	17 218	1 956 540
Disposition av föregående års resultat				17 218	-17 218	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			100 000	-100 000		0
Årets resultat					300 325	300 325
Eget kapital 2020-12-31	209 000	14 000	939 030	794 510	300 325	2 256 865

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	794 510
Årets resultat	300 325
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 094 835

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	200 000
att i ny räkning överföres	894 835
	1 094 835

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	1 164 148	1 055 226
Övriga rörelseintäkter		0	3 137
Summa rörelseintäkter		1 164 148	1 058 363
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-396 063	-569 900
Övriga externa kostnader		-73 800	-67 775
Personalkostnader och arvoden	4	-11 385	-14 409
Avskrivningar	5, 6	-234 776	-234 776
Summa rörelsekostnader		-716 024	-886 860
Resultat före finansiella poster		448 124	171 503
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 799	-154 285
Summa finansiella poster		-147 799	-154 285
Resultat efter finansiella poster		300 325	17 218
Årets resultat		300 325	17 218

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 127 520	9 327 520
Fibernät	6	62 568	97 344
Summa materiella anläggningstillgångar		9 190 088	9 424 864
Summa anläggningstillgångar		9 190 088	9 424 864
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		8 778	6 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 685	71 121
Summa kortfristiga fordringar		81 463	77 518
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		335	464
Bank		651 066	347 067
Summa kassa och bank		651 401	347 531
Summa omsättningstillgångar		732 864	425 049
SUMMA TILLGÅNGAR		9 922 952	9 849 913

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		209 000	209 000
Upplåtelseavgifter		14 000	14 000
Fond för yttre underhåll		939 030	839 030
Summa bundet eget kapital		1 162 030	1 062 030
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		794 510	877 293
Årets resultat		300 325	17 218
Summa fritt eget kapital		1 094 835	894 511
Summa eget kapital		2 256 865	1 956 541
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 250 000	7 450 000
Summa långfristiga skulder		7 250 000	7 450 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	7	200 000	200 000
Leverantörsskulder		91 486	131 444
Övriga kortfristiga skulder		12 287	13 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		112 314	98 436
Summa kortfristiga skulder		416 087	443 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 922 952	9 849 913

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. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 51 år.

Avskrivning på installationer görs med 10% av anskaffningskostnaden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Den del av föreningens fastighetslån som kommer att amorteras under 2021 redovisas som kortfristig.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 164 148	1 055 226
Summa	1 164 148	1 055 226

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	261 399	405 808
Snöröjning/sandning	3 049	27 277
Fastighetsförsäkring	34 448	32 570
Kabel-TV	3 767	6 027
Fastighetsavgift	87 637	87 638
Övriga driftskostnader	5 763	10 580
Summa	396 063	569 900

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	9 600	11 600
Sociala avgifter	1 785	2 809
Summa	11 385	14 409

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 364 764	13 364 764
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 364 764	13 364 764
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 037 244	-3 837 244
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 237 244	-4 037 244
Utgående redovisat värde	9 127 520	9 327 520
Taxeringsvärde Åmberg 6:162-6:163, 6:187-6:195		
Taxeringsvärden byggnader	8 223 000	8 223 000
Taxeringsvärden mark	3 462 000	3 462 000
Summa	11 685 000	11 685 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	8 834 395	9 034 395
Bokfört värde mark	293 125	293 125
Summa	9 127 520	9 327 520

Not 6 Fibernät

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	340 776	340 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	340 776	340 776
Ingående ackumulerade avskrivningar	-243 432	-208 656
Årets avskrivningar	-34 776	-34 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-278 208	-243 432
Utgående redovisat värde	62 568	97 344

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank hypotek	2,14	2024-12-20	200 000	2 950 000
Swedbank hypotek	1,85	2022-06-22	0	4 500 000
Totalt			200 000	7 450 000
Avgår kortfristig del				-200 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				7 250 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 6 450 000 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	12 568 000	12 568 000
Summa	12 568 000	12 568 000

Sunne 2021- *04-21*



Gunilla Frykestig
Ordförande



Jan-Olov Persson
Vice ordförande



Birgit Svensson
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- *04-30*



Anders Hernström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Brf Kransen**, org.nr 716411-2265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kransen 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 Kransen 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 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 30 april 2021


Anders Hernström
Auktoriserad revisor