



VÄNER
FÖRVALTNING

2019

Årsredovisning

Brf Björkdungen i Karlstad

769629-4482



Styrelsen för Brf Björkdungen i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Kolmilan 9, Karlstads kommun består av 22 st radhus i två plan. Radhusen är fördelade i sex huskroppar med tre och fyra lägenheter i respektive huskropp.

Lägenhetsfördelning

22 st 5 rum och kök, 105 kvm, andelstal 4,5455.

Den totala boytan är 2 310 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2015-2016. Värdeår 2016.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 50 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

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, 2019-05-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Gäärd	Ledamot	Ordförande
Jenni Van Speijk	Ledamot	
Teres Wauge	Ledamot	
Oscar Grönqvist	Ledamot	Avgått under året
Christer Catéus	Ledamot	Avgått under året
Tobias Henriksson	Suppleant	Avgått under året
Erik Birkfeldt	Suppleant	Avgått under året
Jonas Fermhede	Suppleant	
Madelen Wikström	Suppleant	

Vid stämman avgick Mattias Ferming och David Olsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har reserverats med 6 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Lorka Revision AB

Ordinarie och suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-01-23.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Bostadsrättshavarna sköter själva den tekniska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Föreningen haft två avgiftsfria månader, juni och december.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2019. Genomsnittlig årsavgift är 553 kr/kvm.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2016. Enligt nu gällande lag blir föreningen befriad från fastighetsavgift de 15 första åren efter fastställt värdeår.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 065	1 065	1 225	639
Resultat efter finansiella poster	254	244	385	270
Balansomslutning	56 112	56 299	57 065	56 843
Soliditet (%)	58,2	57,6	56,4	55,9

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2018-12-31	31 502 000	161 700	493 821	243 709	32 401 230
Disposition av föregående års resultat			243 709	-243 709	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		115 500	-115 500		0
Årets resultat				253 705	253 705
Eget kapital 2019-12-31	31 502 000	277 200	622 030	253 705	32 654 935

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	622 030
Årets resultat	253 705
Återstår till föreningsstämmans förfogande	875 735

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	115 500
att i ny räkning överföres	760 235
	875 735

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 064 800	1 064 800
Övriga rörelseintäkter	3	72 979	66 821
Summa rörelseintäkter		1 137 779	1 131 621
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-169 464	-178 215
Övriga externa kostnader		-50 208	-51 165
Personalkostnader och arvoden	5	-8 000	-10 513
Avskrivningar	6	-381 000	-381 000
Summa rörelsekostnader		-608 672	-620 893
Resultat före finansiella poster		529 107	510 728
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 402	-267 019
Summa finansiella poster		-275 402	-267 019
Resultat efter finansiella poster		253 705	243 709
Årets resultat		253 705	243 709

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	55 117 000	55 498 000
		55 117 000	55 498 000
Summa anläggningstillgångar		55 117 000	55 498 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	175	175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 891	23 390
		24 066	23 565
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		970 694	777 810
Summa omsättningstillgångar		994 760	801 375
SUMMA TILLGÅNGAR		56 111 760	56 299 375

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 502 000	31 502 000
Fond för yttre underhåll		277 200	161 700
		31 779 200	31 663 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		622 030	493 822
Årets resultat		253 705	243 709
Summa eget kapital		32 654 935	32 401 231
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	22 976 750	23 478 000
Summa långfristiga skulder		22 976 750	23 478 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	245 000	245 000
Leverantörsskulder		44 625	39 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	190 450	135 726
Summa kortfristiga skulder		480 075	420 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 111 760	56 299 375

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 redovisas 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

7 425 500 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31. Den del som kommer att amorteras under 2020 redovisas som kortfristig.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 277 760	1 277 760
Avgiftsnedsättning	-212 960	-212 960
Summa	1 064 800	1 064 800

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Vattenintäkter	70 728	66 821
Övriga intäkter	2 251	0
	72 979	66 821

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
El	6 881	7 059
Vatten och avlopp	82 906	82 132
Snöröjning/sandning	24 627	38 371
Fastighetsförsäkring	23 613	22 806
Kabel-TV	26 847	26 837
Övriga driftskostnader	4 590	1 010
Summa	169 464	178 215

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	6 000	8 000
Sociala avgifter	2 000	2 513
Summa	8 000	10 513

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	56 450 000	56 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 450 000	56 450 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-952 000	-571 000
Årets avskrivningar	-381 000	-381 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 333 000	-952 000
Utgående redovisat värde	55 117 000	55 498 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	19 602 000	19 602 000
Taxeringsvärden mark	5 258 000	5 258 000
	24 860 000	24 860 000

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	175	175
Summa	175	175

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	9 951	9 682
Kabel-TV	5 388	5 326
Ekonomisk förvaltning	8 552	8 382
Summa	23 891	23 390

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2019-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	1,50	2021-06-16	131 250	7 763 250
Nordea Hypotek	0,90	2022-06-15	300 000	8 033 000
Nordea Hypotek	0,955	2020-07-03	70 000	7 425 500
Totalt			501 250	23 221 750
Avgår kortfristig del				-245 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				22 976 750

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 21 996 000 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	50 073	12 930
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	122 470	111 980
El	907	1 817
Styrelsearvode och revisionsarvoden	15 000	9 000
Sociala avgifter	2 000	0
Summa	190 450	135 727

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Karlstad 2020-03-02



Tomas Gäård
Ordförande



Jenni Van Speijk
Ledamot

Teres Wauge
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-05

Lorka Revision AB



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkdungen i Karlstad, org. nr 769629-4482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkdungen i Karlstad för år 2019.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, 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 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 revisions sed 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:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Björkdungen i Karlstad för år 2019 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 revisionsssed 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.

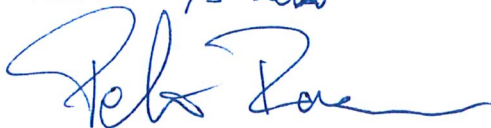
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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

5/3-2020



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor