



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Brf Solslingan i Karlstad

769626-2398



Styrelsen för Brf Solslingan i Karlstad 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 privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Kolmilan 10-14 i Karlstads kommun består av radhus i två våningar med totalt 17 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

17 st 5 rum och kök, 105 m², andelstal 5,8824%

Den totala boytan är 1 785 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2013-2014. Värdeår 2014.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med underhållsplan. 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.

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-04-14 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Caroline Johansson	Ledamot	Ordförande
Semir Hadiahmetagic	Ledamot	Avgått under året.
Maria Herrlin	Ledamot	
Isabelle Joelsson	Ledamot	
Anton Marcusson	Ledamot	

Vid stämman avgick Daniel Persson, Gustav Persson, Emil Holm och Linus Åkesson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 16 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Lorka Revision AB

Ordinarie och suppleant

Valberedning

Peter Ek

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-04-17.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Föreningen har haft en avgiftsfri månad, december 2020.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2020. Genomsnittlig årsavgift är ca 568 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2014. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift i 15 år från 2015 till och med 2029.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	930	930	930	930
Resultat efter finansiella poster	208	159	147	181
Avgift per m ² bostadsyta	568	568	568	568
Lån per m ² bostadsyta	8 934	9 258	9 358	9 458
Balansomslutning	39 532	39 918	39 913	39 975
Soliditet (%)	59,3	58,2	57,8	57,4

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	22 355 000	290 000	441 950	159 400	23 246 350
Disposition av föregående års resultat			159 400	-159 400	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		71 000	-71 000		0
Årets resultat				208 345	208 345
Eget kapital 2020-12-31	22 355 000	361 000	530 350	208 345	23 454 695

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	530 350
Årets resultat	208 345
Återstår till föreningsstämmans förfogande	738 695

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	71 000
Att i ny räkning överföres	667 695
	738 695

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	929 951	929 951
Övriga rörelseintäkter	3	31 454	47 375
Summa rörelseintäkter		961 405	977 326
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-121 621	-124 452
Övriga externa kostnader		-43 004	-63 125
Personalkostnader och arvoden	5	-21 027	-21 027
Avskrivningar	6, 7	-337 300	-337 300
Summa rörelsekostnader		-522 952	-545 904
Resultat före finansiella poster		438 453	431 422
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 108	-272 022
Summa finansiella poster		-230 108	-272 022
Resultat efter finansiella poster		208 345	159 400
Årets resultat		208 345	159 400

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

38 210 000

38 538 000

Markanläggning

7

139 387

148 687

Summa materiella anläggningstillgångar

38 349 387

38 686 687

Summa anläggningstillgångar

38 349 387

38 686 687

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 485

30 027

Summa kortfristiga fordringar

28 485

30 027

Kassa och bank

Bank

1 153 858

1 201 690

Summa kassa och bank

1 153 858

1 201 690

Summa omsättningstillgångar

1 182 343

1 231 717

SUMMA TILLGÅNGAR

39 531 730

39 918 404

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		22 355 000	22 355 000
Fond för yttre underhåll		361 000	290 000
Summa bundet eget kapital		22 716 000	22 645 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		530 350	441 950
Årets resultat		208 345	159 400
Summa fritt eget kapital		738 695	601 350

Summa eget kapital		23 454 695	23 246 350
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	13 040 000	16 346 740
Summa långfristiga skulder		13 040 000	16 346 740

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	2 906 740	178 420
Leverantörsskulder		24 239	38 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106 056	108 773
Summa kortfristiga skulder		3 037 035	325 314

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 531 730	39 918 404
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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 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 enligt plan på 100 år. Markanläggning avskrivs på 20 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	1 014 492	1 014 492
Avgiftsfri månad	-84 541	-84 541
Summa	929 951	929 951

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Vattenintäkter inkl. avräkning	31 454	45 246
Övriga intäkter	0	2 129
Summa	31 454	47 375

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	3 733	9 103
Vatten och avlopp	43 786	59 132
Snöröjning	828	10 587
Fastighetsförsäkring	23 415	22 489
Kabel-TV	22 862	22 250
Trädgård och växter	20 500	0
Övriga driftskostnader	6 497	891
Summa	121 621	124 452

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	16 000	16 000
Sociala avgifter	5 027	5 027
Summa	21 027	21 027

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 205 000	40 205 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 205 000	40 205 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 667 000	-1 339 000
Årets avskrivningar	-328 000	-328 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 995 000	-1 667 000
Utgående redovisat värde	38 210 000	38 538 000
Taxeringsvärde Kolmilan 14		
Taxeringsvärden byggnader	15 011 000	15 011 000
Taxeringsvärden mark	4 080 000	4 080 000
Summa	19 091 000	19 091 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	30 860 000	31 188 000
Bokfört värde mark	7 350 000	7 350 000
Summa	38 210 000	38 538 000

Not 7 Markanläggning

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	185 887	185 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 887	185 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 200	-27 900
Årets avskrivningar	-9 300	-9 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 500	-37 200
Utgående redovisat värde	139 387	148 687

Not 8 Skulder till kreditinstitut

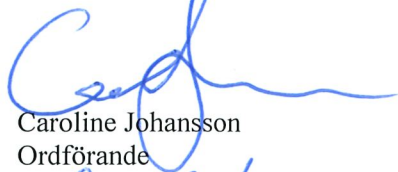
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek	1,11	2025-11-19	400 000	2 600 000
Nordea Hypotek	1,14	2022-11-16	70 000	5 530 000
Stadshypotek	1,46	2022-10-30	80 000	5 060 000
Stadshypotek	1,14	2021-12-01	28 420	2 756 740
Totalt			578 420	15 946 740
Avgår kortfristig del				-2 906 740
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				13 040 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 178 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 15 054 000 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 850 000	17 850 000
Summa	17 850 000	17 850 000

Karlstad 2021-04-08



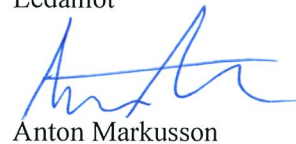
Caroline Johansson
Ordförande



Maria Herrlin
Ledamot



Isabelle Joelsson
Ledamot



Anton Markusson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16

Lorka Revision AB



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solslingan, org. nr 769626–2398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solslingan för år 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 31 december 2020 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 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Fel- aktigheter 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 om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisi- onen. 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 tillräck- liga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalan- den. 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 age- rande 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

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 Solslingan för år 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 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 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 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

16/4-2021

Peter Rosengren

Auktoriserad revisor