

Årsredovisning

för

Svenska Folkbyggens Brf nr 3 i Karlstad

773200-2626

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Svenska Folkbyggens Brf nr 3 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 hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Pilen 2 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 21 bostadsrätter samt två hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

18 st 2 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 131 kvm för bostadsrätterna samt 84 kvm för hyresrätterna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med HSB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel och jourverksamhet.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 21 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4st överlåtelse skett.

Antalet anställda

Inga anställda under året.

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning. Dessutom har följande utförts;år.

- Installation värmepump till en kostnad av 86 875 kr.
- Mindre reparationer för 9 025 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-06-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Richard Jonsson	Ledamot	Ordförande
Eva Glanell	Ledamot	
Johan Sjögren	Ledamot	
Rose Marie Wadelius	Suppleant	
Eric Kjellberg	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten.

Arvode till styrelsen har utgått med 21 000 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
Dick Zetterström	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-06-11.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2019 och 2020.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1975. Fastighetsavgift skall utgå 2020 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 429 kr per lägenhet och med 1% på lokaler

Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar föreningen för närvarande inte någon inkomstskatt.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	831	857	869	868
Resultat efter finansiella poster	177	46	-98	125
Soliditet (%)	34,1	31,8	31,6	32,9
Balansomslutning	6 610	6 525	6 602	6 718

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	20 200	0	1 196 252	812 653	45 890	2 074 995
Disposition av föregående års resultat				45 890	-45 890	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			0		0	0
Upplösning yttre fond			0	0	0	0
Årets resultat					176 898	176 898
Eget kapital 2020-12-31	20 200	0	1 196 252	858 543	176 898	2 251 893

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	858 543
Årets resultat	176 898
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 035 441

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så
reservering fond för yttre underhåll

	60 000
att av yttre fond ianspråk tas	0
att i ny räkning överföres	975 441
	1 035 441

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	830 525	857 452
Övriga rörelseintäkter		0	1 561
Summa rörelseintäkter		830 525	859 013
Rörelsekostnader			
Övriga kostnader	3	-518 921	-666 478
Personalkostnader och arvoden	4	-26 850	-36 065
Avskrivningar	5	-50 000	-50 000
Summa rörelsekostnader		-595 771	-752 543
Resultat före finansiella poster		234 754	106 470
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-57 856	-60 581
Summa finansiella poster		-57 856	-60 581
Resultat efter finansiella poster		176 898	45 889
Årets resultat		176 898	45 889

Svenska Folkbyggens Brf nr 3 i Karlstad
Org.nr 773200-2626

5 (10)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetsförbättringar

5

5 921 878

5 971 878

Summa anläggningstillgångar

5 921 878

5 971 878

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattekonto

11 813

11 813

Övriga kortfristiga fordringar

9 968

11 060

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

36 716

17 703

58 497

40 576

Kassa och bank

Bank

629 278

512 267

Summa omsättningstillgångar

687 775

552 843

SUMMA TILLGÅNGAR

6 609 653

6 524 721

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 200	20 200
Fond för yttre underhåll		1 196 252	1 196 252
		1 216 452	1 216 452
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		858 543	812 654
Årets resultat		176 898	45 889
Summa eget kapital		2 251 893	2 074 995
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	4 191 249	4 200 000
Summa långfristiga skulder		4 191 249	4 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 287	105 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	104 224	143 746
Summa kortfristiga skulder		166 511	249 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 609 653	6 524 721

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. K-2 reglerna för mindre bolag och ekonomiska föreningar tillämpas.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	771 228	771 228
Hyror	46 500	69 625
Hyror p-platser	12 800	16 600
Uti	-3	0
Summa	830 525	857 453

Not 3 Övriga kostnader

	2020	2019
Arvode för teknisk förvaltning	72 502	70 008
Lokalvård bolag	0	380
Reparation och underhåll	98 963	227 474
El	36 148	43 699
Värme	100 424	112 217
Vatten och avlopp	37 381	42 030
Renhållning	20 858	19 139
Snöröjning	2 490	18 834
Fastighetsförsäkring	16 979	16 189
Kabel-TV	26 639	26 218
Trädgårdskostnader	17 808	10 270
Fastighetsavgift	30 009	19 158
Övriga driftskostnader	10 936	11 030
Förbrukningsmaterial	0	0
Telefon och porto	3 909	6 410
Revisionsarvode	6 500	6 500
Arvode för ekonomisk förvaltning	37 375	36 922
Summa	518 921	666 478

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	21 000	20 998
Admkostnader/vicevärd	0	9 000
Bilersättning	0	19
Sociala kostnader	5 850	6 048
Summa	26 850	36 065

Not 5 Fastighetsförbättringar

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 688 901	7 688 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 688 901	7 688 901
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 717 024	-1 667 024
Årets avskrivningar	-50 000	-50 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 767 024	-1 717 024
Utgående redovisat värde	5 921 877	5 971 877
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärden mark	3 960 000	3 960 000
	13 160 000	13 160 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 572	2 004
Comhem	6 736	6 376
Vänerförvaltning AB	9 408	9 323
Summa	36 716	17 703

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken	0,98	2021-09-01	3 491 249
Handelsbanken	1,55	2021-02-04	700 000
			4 191 249

Ställda säkerheter	2020	2019
Fastighetsinteckningar	7 165 000	7 165 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	0	0
Revision	7 000	7 000
Arvoden	24 850	24 850
Upplupna sociala avgifter	2 891	2 891
El	5 279	17 178
Fjärrvärme dec	10 092	29 136
Förskottsbetalda avgifter	54 112	62 691
Summa	104 224	143 746

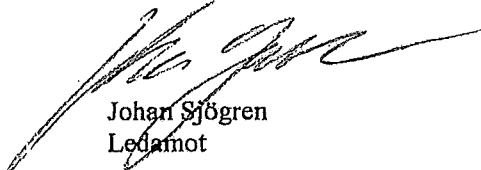
Karlstad 20-MAY-2021



Richard Jonsson
Ordförande

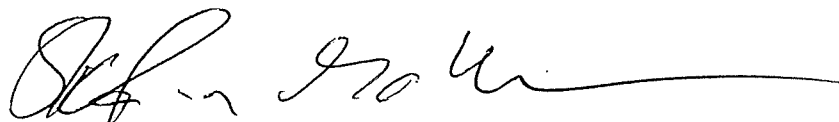


Eva Glanell
Ledamot



Johan Sjögren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-31



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svenska Folkbyggen nr 3
Org.nr 773200-2626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svenska Folkbyggen nr 3 för räkenskapsåret 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 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 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 Brf Svenska Folkbyggen nr 3 för räkenskapsåret 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:

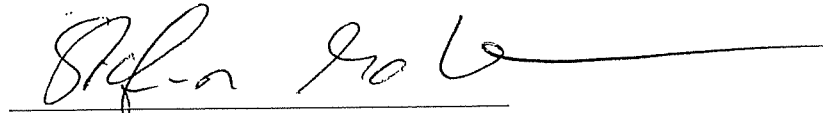
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2021-06-01



Stefan Mott
Godkänd revisor

FÖRSLAG TILL BUDGET 2021 FÖR BRF SV FOLKBYGGEN 3

	Budget 2021	Budget 2020
<u>Beräknade intäkter</u>		
Årsavgifter	771 000	771 000
Hyrer	45 000	45 000
Pplatser	<u>16 000</u>	<u>16 000</u>
Totalt kronor	832 000	832 000
<u>Beräknade kostnader</u>		
Fastigh. sköt./skötsel	73 000	72 000
Resekostnader	1 000	1 000
Riksförsäkr.v./ATP	10 000	10 000
Styrelse-/rev. Arvode	26 000	26 000
Vicevärd	44 000	44 000
Förvaltn. Kostnader	37 000	37 000
Övr. fören. kostnader	3 000	3 000
Korttidsinventarier	1 000	1 000
Telefon, porto	5 000	5 000
Div. övriga kostnader	10 000	10 000
Vatten	42 000	42 000
Bränsle	113 000	113 000
El	44 000	44 000
Renhållning	19 000	19 000
Sotning	1 000	1 000
Snöröjning	20 000	20 000
Rep. o fast. underhåll	50 000	50 000
Försäkringspremier	20 000	20 000
Förbrukningsmtrl.	6 000	6 000
Kabel-TV Eurosport	23 000	23 000
Skatter	32 000	32 000
Kostnadsräntor	110 000	110 000
<u>Avskrivn. O avsättningar</u>		
Avskrivn. fast. Förb.	50 000	50 000
Avsättning Yttre fond	60 000	60 000
Uttag yttre fond	<u>0</u>	<u>0</u>
Totalt Kronor	800 000	799 000