

Årsredovisning

för

Brf Sommarroparken i Karlstad

769621-4605

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Sommarroparken i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Rosenborg 11 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 36 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

26 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 2 029 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *Dina Försäkringar Väst*. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, enligt antagen 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 har tecknat ett avtal med *HSB* om teknisk förvaltning inkl. fastighetskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. .

Tiden går fort och vi kan lägga ytterligare ett år i föreningens historia till handlingarna. Styrelsen består från och med årsstämman, i mars 2020, av ordförande Zuzana Solcanska, ledamöterna Rikard Axinger, Birgitta Moll, Martin Eriksson och Alma Röding, som förutom årsstämma haft fyra styrelsemöten samt ett antal mer informella möten och mailkonversationer för att lösa uppkomna problem.

6 lägenheter har under året sålts och prisbilden är fortsatt mycket god.

Vi har tecknat ett femårigt energieffektiviseringsavtal med HSB, som fortsatt löper på för att minska våra driftskostnader. Vi kan också se att under året har detta gett positiva resultat med

minskade el-och energikostnader.

Vi har under året snyggat till utomhusmiljön genom att fälla en del träd både vid sopkärnen samt vid grillplatsen

Ekonomi i föreningen är stabil och ser bra ut.

En av parkeringarna (nr 14) är fortfarande gästparkering.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020 påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Zuzana Solcanska	Ledamot	Ordförande
Martin Eriksson	Ledamot	
Rickard Axinger	Ledamot	
Birgitta Moll	Ledamot	
Alma Röding	Ledamot	

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

Styrelsen har under året hållit sex protokollföda sammanträden samt löpande möten.

Arvode till styrelsen har utgått med 30 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos *Dina Försäkringar Väst.*

Revisorer

Anders Eliasson	Ordinarie
Urban Johansson	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-02-09.

AB

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	<u>Ränte-</u> <u>sats</u>	<u>Bundet</u> <u>till</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2020-12-31</u>	<u>Amortering</u> <u>år 2020</u>
SEB	1,22%	2022-02-28	4 500 000	0
SEB	1,12%	2023-02-28	5 000 000	0
SEB	1,26%	2021-01-28	3 812 445	83 340

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2020. Genomsnittlig avgift är ca 576 kr per m2.

Kommunal fastighetsavgift

Ombyggnadsår 2012. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 429 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.



Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 249	1 250	1 248	1 254
Resultat efter finansiella poster	-74	-102	27	-174
Soliditet (%)	67,6	67,6	67,6	67,4
Balansomslutning tkr	42 225	42 375	42 514	42 584

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 149 171	270 000	-686 721	-101 696	28 630 754
Avsättning yttre fond		54 000	-155 696	101 696	0
Årets resultat				-74 348	-74 348
Belopp vid årets utgång	29 149 171	324 000	-842 417	-74 348	28 556 406

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-842 417
årets förlust	-74 348
	-916 765

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	54 000
i ny räkning överföres	-970 765
	-916 765

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten mark

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 248 832	1 249 968
Summa rörelseintäkter		1 248 832	1 249 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-790 750	-819 466
Personalkostnader	4	-41 526	-38 258
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-328 000	-328 000
Summa rörelsekostnader		-1 160 276	-1 185 724
Rörelseresultat		88 556	64 244
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 904	-165 940
Summa finansiella poster		-162 904	-165 940
Resultat efter finansiella poster		-74 348	-101 696
Resultat före skatt		-74 348	-101 696
Årets resultat		-74 348	-101 696

92

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	40 739 171	41 067 171
Summa materiella anläggningstillgångar		40 739 171	41 067 171
Summa anläggningstillgångar		40 739 171	41 067 171
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6	510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	94 134	64 860
Summa kortfristiga fordringar		94 140	65 370
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 397 339	1 242 823
Summa kassa och bank		1 397 339	1 242 823
Summa omsättningstillgångar		1 491 479	1 308 193
SUMMA TILLGÅNGAR		42 230 650	42 375 364

AL

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		29 149 171	29 149 171
Fond för yttre underhåll		324 000	270 000
Summa bundet eget kapital		29 473 171	29 419 171

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-842 417	-686 721
Årets resultat		-74 348	-101 696
Summa fritt eget kapital		-916 765	-788 417
Summa eget kapital		28 556 406	28 630 754

Långfristiga skulder

Fastighetslån	7	13 312 445	13 395 785
Summa långfristiga skulder		13 312 445	13 395 785

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		129 579	110 760
Skatteskulder		101 016	97 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	131 204	140 857
Summa kortfristiga skulder		361 799	348 825

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 230 650 42 375 364

AK

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-74 348	-101 696
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		328 000	328 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		253 652	226 304
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-28 770	-42 359
Förändring av leverantörsskulder		18 819	48 444
Förändring av kortfristiga skulder		-5 845	-2 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten		237 856	230 306
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-83 340	-83 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-83 340	-83 340
Årets kassaflöde		154 516	146 966
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 242 823	1 095 857
Likvida medel vid årets slut		1 397 339	1 242 823



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (bokföringsnämndens allmänna råd) samt K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR2016;10).

Föreningens kassaflöde är positivt.

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.

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 till 0,76% av anskaffningsvärdet.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	-1 168 104	-1 168 054
Hysesintäkter p-platser	-64 400	-67 450
Övriga intäkter	-16 328	-14 464
	-1 248 832	-1 249 968

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Arvode för teknisk förvaltning	44 595	43 500
Rep och underhåll	55 337	175 295
El	21 694	30 983
Energioptimering	28 155	27 309
Värme	160 287	190 400
Vatten och avlopp	62 665	54 783
Renhållning	33 352	30 006
Snöröjning	3 686	33 876
Fastighetsförsäkring	25 079	26 517

Tomträttsavgäld	179 552	48 588
Comhem	27 931	30 157
Fastighetsavgift	51 444	49 572
Trädgårdskostnader	3 554	538
Övriga driftskostnader	22 263	13 543
Revisionsarvode	12 475	10 613
Arvode för ekonomisk förvaltning	46 500	47 616
Administrationskostnader	12 181	6 170
	790 750	819 466

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Löner	2 400	0
Sociala kostnader	9 126	8 258
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	41 526	38 258

Not 5 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 149 171	43 149 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 149 171	43 149 171
Ingående avskrivningar	-2 082 000	-1 754 000
Årets avskrivningar	-328 000	-328 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 410 000	-2 082 000
Utgående redovisat värde	40 739 171	41 067 171
Taxeringsvärden byggnader	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärden mark	7 400 000	7 400 000
	27 200 000	27 200 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 940	2 001
Comhem	6 429	6 646
Vänerförvaltning AB	11 625	11 325
Avgäld	44 888	44 888
Just 2020	5 252	0
76	94 134	64 860

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	1,22	2021-02-28	4 500 000
SEB	1,12	2023-02-28	5 000 000
SEB	1,26	2021-01-28	3 812 445
			13 312 445
Kortfristig del av långfristig skuld			-83 340

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	2 300	2 300
Förskottsbetalda avgifter	90 161	88 529
Revision	14 527	14 527
Värme	21 216	28 000
EL	3 000	5 000
Hyra	0	2 500
	131 204	140 856

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
Eventualförpliktelser	0	0
	15 000 000	15 000 000

Karlstad *2021-03-16*
Zuzana Solcanska

Zuzana Solcanska
Ordförande

Martin Eriksson
Martin Eriksson
Ledamot

Rickard Axinger
Rickard Axinger
Ledamot

Birgitta Moll
Birgitta Moll
Ledamot

Alma Röding
Alma Röding
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Eliasson
Anders Eliasson
Auktoriserad revisor

16/3 2021

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sommarroparken i Karlstad
Org.nr. 769621-4605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sommarroparken i Karlstad 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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. 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:

AP

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

7/2

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 Sommarroparken i Karlstad för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.

AL

AELIAS REVISION AB

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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

16/3 2021

Anders Eliasson

Auktoriserad revisor