



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Brf Östanås Kulle

769626-1044



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

Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter Östanås 1:38-1:45 och 1:47-1:50 i Hammarö kommun består av 11 parhus samt en villa, totalt 23 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

22 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 642 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår ej. Den enskilde bostadsrättshavaren bör teckna tilläggsförsäkring till hemförsäkringen.

Föreningens fastigheter är byggda 2013 och 2014. Värdeår 2014.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, enligt 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

Föreningens medlemmar sköter själva fastighetsförvaltningen.

Styrelse

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

Pascal Serrander	Ledamot	Ordförande
Stefan Eriksson	Ledamot	
Jonathan Wikström Nyrén	Ledamot	
André Nilsson	Ledamot	
Alexander Frisk	Ledamot	

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

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 50 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Stefan Mott

Ordinarie

Valberedning

Elin Wixe

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-09-24.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

Samfällighet

Föreningen deltar i Östanås södra samfällighet.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2020. Genomsnittlig årsavgift är 419 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheterna har värdeår 2014. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår. För åren 2015-2029 betalar föreningen därför ingen fastighetsavgift.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 107	1 107	1 107	1 107
Resultat efter finansiella poster	78	128	166	-95
Lån per m ² bostadsyta	9 617	9 718	9 819	9 916
Årsavgift per m ² bostadsyta	419	419	419	419
Balansomslutning	57 061	57 237	57 325	57 474
Soliditet (%)	55,1	54,8	54,5	54,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	29 285 000	750 000	1 093 050	119 551	128 067	31 375 668
Disposition av föregående års resultat				128 067	-128 067	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			50 000	-50 000		0
Årets resultat					78 109	78 109
Eget kapital 2020-12-31	29 285 000	750 000	1 143 050	197 618	78 109	31 453 777

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	197 618
Årets resultat	78 109
Återstår till föreningsstämmans förfogande	275 727

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	50 000
att i ny räkning överföres	225 727
	275 727

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 107 252	1 107 202
Summa rörelseintäkter		1 107 252	1 107 202
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-131 268	-120 193
Övriga externa kostnader		-146 090	-106 224
Personalkostnader och arvoden	4	-81 338	-60 118
Avskrivning	5	-391 000	-391 000
Summa rörelsekostnader		-749 696	-677 535
Resultat före finansiella poster		357 556	429 667
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 447	-301 600
Summa finansiella poster		-279 447	-301 600
Resultat efter finansiella poster		78 109	128 067
Årets resultat		78 109	128 067

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

54 490 500

54 881 500

Summa materiella anläggningstillgångar

54 490 500

54 881 500

Summa anläggningstillgångar

54 490 500

54 881 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

2 386

Övriga fordringar

20 607

20 607

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

54 553

56 955

Summa kortfristiga fordringar

75 160

79 948

Kassa och bank

Bank

2 495 428

2 275 739

Summa kassa och bank

2 495 428

2 275 739

Summa omsättningstillgångar

2 570 588

2 355 687

SUMMA TILLGÅNGAR

57 061 088

57 237 187

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		30 035 000	30 035 000
Fond för yttre underhåll		1 143 050	1 093 050
Summa bundet eget kapital		31 178 050	31 128 050

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		197 618	119 552
Årets resultat		78 109	128 067
Summa fritt eget kapital		275 727	247 619

Summa eget kapital		31 453 777	31 375 669
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	17 011 500	25 407 400
Summa långfristiga skulder		17 011 500	25 407 400

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	7	8 395 900	268 400
Leverantörsskulder		71 743	37 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	128 168	148 184
Summa kortfristiga skulder		8 595 811	454 118

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 061 088	57 237 187
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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 ett 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 på ca. 115 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	1 107 252	1 107 202
Summa	1 107 252	1 107 202

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	1 513	3 452
Renhållning	45 000	44 999
Fastighetsförsäkring	54 471	50 811
Övriga försäkringar	2 076	1 985
Trädgårdskostnader	0	1 500
Samfällighet	28 208	17 446
Summa	131 268	120 193

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	50 000	40 000
Lön fastighetsskötsel	15 000	10 000
Sociala avgifter	16 338	10 118
Summa	81 338	60 118

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	56 250 000	56 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 250 000	56 250 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 368 500	-977 500
Årets avskrivningar	-391 000	-391 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 759 500	-1 368 500
Utgående redovisat värde	54 490 500	54 881 500
Taxeringsvärde Östanås 1:38-1:45 & 1:47-1:50		
Taxeringsvärden byggnader	37 919 000	37 919 000
Taxeringsvärden mark	8 175 000	8 175 000
Summa	46 094 000	46 094 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	43 200 500	43 591 500
Bokfört värde mark	11 290 000	11 290 000
Summa	54 490 500	54 881 500

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 366	41 742
Ekonomisk förvaltning	9 431	9 353
Övriga poster	2 756	4 510
Summa	54 553	55 605

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek	1,12	2021-05-19	135 400	8 262 900
Nordea Hypotek	1,00	2022-05-18	133 000	8 344 500
Nordea Hypotek	0,99	2023-05-17	0	8 800 000
Totalt			268 400	25 407 400
Avgår kortfristig del				-8 395 900
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				17 011 500

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 268 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 24 065 000 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	84 395	86 636
Upplupna räntor	27 648	36 103
Samfällighet	0	17 445
Revision	16 125	8 000
Summa	128 168	148 184

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2021 kommer föreningen måla om samtliga fastigheter. Det är ett led i den underhållsplan som togs fram under 2020 för att säkra att föreningens fastigheter är i bra skick under många år framöver. En entreprenör är upphandlad och arbetet kommer att utföras under vår och sommar 2021 till en kostnad om 1 700 000 kr. Pengar som föreningen har arbetet upp under en tid och ingen nyupplåning kommer att behöva göras för att bekosta arbetet.

Hammarö 2021-



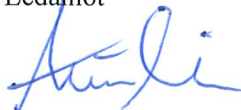
Pascal Serrander
Ordförande



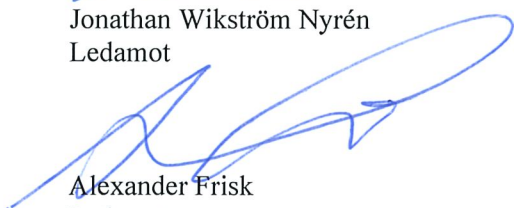
Stefan Eriksson
Ledamot



Jonathan Wikström Nyrén
Ledamot



André Nilsson
Ledamot



Alexander Frisk
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 05-20



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östanås kulle

Org.nr 769626-1044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östanås kulle 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 Östanås kulle 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 den 20 maj 2021



Stefan Mott
Godkänd revisor