



VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Brf Sundet

716451-1672



Styrelsen för Brf Sundet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Nolgård 1:296 i Hammarö kommun består av 13 radhuslägenheter.

Lägenhetsfördelning

5 st 3 rok, andelstal 6,40%

8 st 5 rok, andelstal 8,50%

Den totala boytan är 1 322 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår. Fastigheten är byggd 1989-1990. Värdeår 1990.

Fastighetens underhållsfond

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsättes 200 000 kr. 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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-06-01 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Olle Nähls	Ledamot	Ordförande
Frida Johansson	Ledamot	
Daniel Hermansson	Ledamot	
Cecilia Røjder	Ledamot	
Eva Augustsson	Suppleant	
Viktoria Reuterwall	Suppleant	

Vid stämman avgick Claes Røjder ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden. PR

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Peter Rosengren
Pontus Ericsson

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Helena Fredriksson
Ingela Hermansson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-05-28.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar.

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

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 2021. Genomsnittlig årsavgift ca 654 kr/m². Kabel-TV avgift 120 kr per månad och renhållning 125 kr per månad.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1990 och beskattas med 0,75% av taxeringsvärdet alternativt med 8 524kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB. PR

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	864	843	864	828
Resultat efter finansiella poster	411	427	306	362
Lån per m ² bostadsyta	5 077	5 214	5 350	5 830
Avgift per m ² bostadsyta	654	654	654	654
Balansomslutning	11 076	10 871	10 705	10 951
Soliditet (%)	38,3	35,3	31,8	28,3

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	1 092 010	390 000	1 040 000	886 006	426 506	3 834 522
Disposition av föregående års resultat:				426 506	-426 506	0
Avsättning till yttre fond, enligt stadgarna			300 000	-300 000		0
Årets resultat					410 697	410 697
Eget kapital 2021-12-31	1 092 010	390 000	1 340 000	1 012 512	410 697	4 245 219

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 012 512
Årets resultat	410 698
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 423 210

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	300 000
att i ny räkning överföres	1 123 210
	1 423 210

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	864 468	842 857
Övriga rörelseintäkter	3	38 220	38 220
Summa rörelseintäkter		902 688	881 077
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-213 038	-268 168
Övriga externa kostnader		-44 045	-39 952
Personalkostnader och arvoden	5	-15 647	-15 705
Avskrivning	6	-150 000	-150 000
Summa rörelsekostnader		-422 730	-473 825
Resultat före finansiella poster		479 958	407 252
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 837	109 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 097	-90 301
Summa resultat från finansiella poster		-69 260	19 254
Resultat efter finansiella poster		410 698	426 506
Årets resultat		410 698	426 506 PR

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 359 839	9 509 839
Summa materiella anläggningstillgångar		9 359 839	9 509 839
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar		26 550	26 550
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 550	26 550
Summa anläggningstillgångar		9 386 389	9 536 389
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 557	13 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 318	32 973
Summa kortfristiga fordringar		40 875	46 488
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 648 386	1 287 824
Summa kassa och bank		1 648 386	1 287 824
Summa omsättningstillgångar		1 689 261	1 334 312
SUMMA TILLGÅNGAR		11 075 650	10 870 701 PR

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 092 010	1 092 010
Upplåtelseavgifter		390 000	390 000
Fond för yttre underhåll		1 340 000	1 040 000
Summa bundet eget kapital		2 822 010	2 522 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 012 512	886 006
Årets resultat		410 698	426 506
Summa fritt eget kapital		1 423 210	1 312 512
Summa eget kapital		4 245 220	3 834 522
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 557 500	3 287 500
Summa långfristiga skulder		4 557 500	3 287 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 155 000	3 605 000
Leverantörsskulder		11 139	11 038
Skatteskulder		9 268	20 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		97 523	112 250
Summa kortfristiga skulder		2 272 930	3 748 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 075 650	10 870 701

mn

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 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 20,6 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. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 66 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

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas som kortfristiga. FR

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	864 468	864 468
Avgiftsnedsättning	0	-21 612
Summa	864 468	842 856

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Kabeltv	18 720	18 720
Renhållning	19 500	19 500
Summa	38 220	38 220

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	10 860	76 763
El	8 377	7 269
Renhållning	19 349	19 350
Snöröjning	341	0
Fastighetsförsäkring samt Anticimex	42 424	41 756
Kabel-TV	12 593	12 429
Fastighetsavgift	110 812	92 317
Trädgårdskostnader	0	9 479
Övriga kostnader	8 282	8 805
Summa	213 038	268 168

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	12 998	13 000
Sociala avgifter	2 649	2 705
Summa	15 647	15 705 <i>AR</i>

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 908 000	13 908 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 908 000	13 908 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 498 161	-2 348 161
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 648 161	-2 498 161
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 900 000	-1 900 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 900 000	-1 900 000
Utgående restvärde enligt plan	9 359 839	9 509 839
Taxeringsvärde Nolgård 1:296		
Taxeringsvärden byggnader	11 174 000	8 227 000
Taxeringsvärden mark	6 500 000	4 082 000
Summa	17 674 000	12 309 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	8 709 839	8 859 839
Bokfört värde mark	650 000	650 000
Summa	9 359 839	9 509 839

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,50	2023-01-30	50 000	2 512 500
Stadshypotek	0,810	2024-03-30	30 000	2 125 000
Swedbank Hypotek	1,076	2022-05-25	100 000	775 000
Swedbank Hypotek	1,038	rörligt 3 mån	0	1 300 000
			180 000	6 712 500
Avgår kortfristig del				-2 155 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				4 557 500

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 5 812 500 kr inom fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

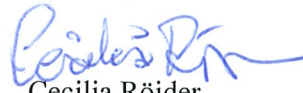
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	9 232 000	9 232 000
Summa	9 232 000	9 232 000

RP

Hammarö 2022-02-28



Olle Nähls
Ordförande



Cecilia Röjder
Ledamot

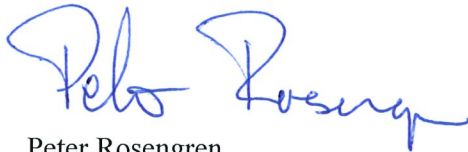


Daniel Hermansson
Ledamot



Frida Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-04



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sundet, org. nr 716451–1672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sundet för år 2021.

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 2021 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 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 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:

- 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 Sundet för år 2021 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Hammarö den

4/3-2022

Peter Rosengren

Auktoriserad revisor