

Årsredovisning

för

Brf Pilen nr 7

773200-0372

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Pilen nr 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

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 12 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 18 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 008 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetens tekniska status

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 st överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts;

- Byte avloppsrör 5 100 kr.
- Byte filter 9 563 kr.
- Tingvalla Byggtjänst 116 090 kr.
- Fönster 42 900 kr, Tingvalla Byggtjänst.
- Plåtlagning 69 824 kr, Tingvalla Byggtjänst.
- Byte fönsterplåt 75 000 kr, Tingvalla Byggtjänst.
- Ombyggnation 86 684 kr, Tingvalla Byggtjänst.

Mindre underhållsarbeten för 9 000 kr.

Styrelse

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

Thomas Saubach	Ledamot	Ordförande
Björn Höjer	Ledamot	Vice ordförande
Linda Holm	Ledamot	
Paula Bylund	Ledamot	
Joakim Åberg	Ledamot	
Magnus Forshag	Suppleant	
Lennart Madsen	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 2 st protokollförda sammanträde samt informella träffar.

Arvode till styrelsen har utgått med 14 249 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
-------------	-----------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1943-11-08.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2021-12-31	Amortering år 2021
SEB	0,65%	2022-09-28	2 135 029	102 920
SEB	0,76%	Rörlig	270 395	13 060

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2021. Genomsnittlig avgift är 751 kr per m2.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1988. Fastighetsavgift skall utgå med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1 459 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar föreningen för närvarande inte

någon inkomstskatt.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB med Björn Höijer som kontaktperson.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	748	748	748	748
Resultat efter finansiella poster	-244	174	61	123
Soliditet (%)	34,6	37,6	33,7	31,7
Balansomslutning tkr	3 898	4 232	4 207	4 283

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 010	979 022	420 242	174 449	1 593 723
enligt stadgarna		174 449		-174 449	0
Ianspråktagande av yttre fond		0			0
Årets resultat				-244 244	-244 244
Belopp vid årets utgång	20 010	1 153 471	420 242	-244 244	1 349 479

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	420 242
årets förlust	-244 244
	175 998
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-244 244
i ny räkning överföres	420 242
	175 998

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		748 082	748 076
Summa rörelseintäkter		748 082	748 076
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-846 354	-425 187
Personalkostnader	3	-19 228	-20 480
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-110 000	-110 000
Summa rörelsekostnader		-975 582	-555 667
Rörelseresultat		-227 500	192 409
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 743	-17 960
Summa finansiella poster		-16 743	-17 960
Resultat efter finansiella poster		-244 243	174 449
Resultat före skatt		-244 243	174 449
Årets resultat		-244 244	174 449

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 155 046	3 265 046
Summa materiella anläggningstillgångar		3 155 046	3 265 046
Summa anläggningstillgångar		3 155 046	3 265 046
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 858	15 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	23 178	22 676
Summa kortfristiga fordringar		38 036	38 074
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		705 157	938 605
Summa kassa och bank		705 157	938 605
Summa omsättningstillgångar		743 193	976 679
SUMMA TILLGÅNGAR		3 898 239	4 241 725

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 010

20 010

Fond för yttre underhåll

1 153 471

979 022

Summa bundet eget kapital

1 173 481

999 032

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

420 242

420 242

Årets resultat

-244 244

174 449

Summa fritt eget kapital

175 998

594 691

Summa eget kapital

1 349 479

1 593 723

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

2 405 424

2 521 404

Summa långfristiga skulder

2 405 424

2 521 404

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

44 149

30 276

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

99 187

96 322

Summa kortfristiga skulder

143 336

126 598

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 898 239

4 241 725

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-244 244

174 449

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

110 000

110 000

Övrigt

540

936

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-133 704

285 385

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-502

-402

Förändring av leverantörsskulder

13 873

-38 017

Förändring av kortfristiga skulder

2 865

14 227

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-117 468

261 193

Finansieringsverksamheten

Amortering

-115 980

-115 980

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-115 980

-115 980

Årets kassaflöde

-233 448

145 213

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

938 605

793 392

Likvida medel vid årets slut

705 157

938 605

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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

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 Driftskostnader

	2021	2020
Rep och underhåll	444 234	61 259
Fastighetsskötsel	54 987	69 093
El	46 617	33 295
Värme	80 838	57 915
Vatten och avlopp	36 214	36 060
Renhållning	23 477	23 921
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	32 384	30 656
Sappa	28 380	28 380
Trädgårdskostnader	5 652	2 147
Fastighetsavgift	26 262	25 722
Övriga driftskostnader	21 449	12 036
Revisionsarvode	8 750	7 875
Arvode för ekonomisk förvaltning	37 110	36 828
	846 354	425 187

Not 3 Personakostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	14 249	14 900
Sociala kostnader	4 979	5 580
Totalt	19 228	20 480

Not 4 Byggnader/Fastighetsförbättringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	600 645	6 000 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	600 645	6 000 645
Ingående avskrivningar	-2 735 599	-2 625 599
Årets avskrivningar	-110 000	-110 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 845 599	-2 735 599
Utgående redovisat värde	-2 244 954	3 265 046
Taxeringsvärden byggnader	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärden mark	3 780 000	3 780 000
	11 780 000	11 780 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkringspremie	8 212	7 747
Sappa	5 670	5 670
Vänerförvaltning AB	9 296	9 259
	23 178	22 676

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,65	2022-09-28	2 135 029
SEB	0,78	90-dagar	270 395
			2 405 424
Inteckningar	2021	2020	
	5 205 200	5 205 200	
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	1 700	1 700
Arvoden	6 650	6 650
Revision	2 000	2 000
K-d Energi	10 996	10 633
Fjärrvärme dec	11 526	10 279
Förskottsbetalda avgifter	57 390	65 060
HSB	8 925	0
	99 187	96 322

Karlstad 4/4-2022

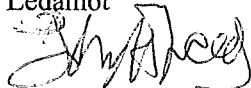
Thomas Saubach
Ordförande



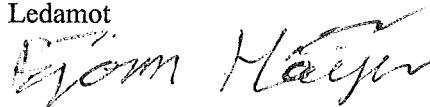
Linda Holm
Ledamot



Joakim Åberg
Ledamot



Björn Höjer
Ledamot



Paula Bylund
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats

7/4-2022



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Pilen nr 7
Org.nr 773200-0372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilen nr 7 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Pilen nr 7s finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Brf Pilen nr 7 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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Pilen nr 7 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 Brf Pilen nr 7 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar

bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlstad den 7 april 2022



Stefan Mott
Godkänd revisor

FÖRSLAG TILL BUDGET FÖR 2022 FÖR BRF PILEN 7

	Förslag 2022	Utfall 2021
<u>Beräknade intäkter</u>		
Årsavgifter	748 000	748 000
Ränta	0	0
Totalt kronor	748 000	748 000
<u>Beräknade kostnader</u>		
Fastighetsskötare/skötsel	55 000	55 000
Lokalvård	20 000	17 000
Övriga personalkostnader	1 000	1 000
Riksförsäkringsverket / ATP mm	8 000	5 000
Styrelsearvode	20 000	14 000
Revisionsarvoden	9 000	9 000
Förvaltningskostnader	37 000	37 000
Diverse övriga kostnader	10 000	10 000
Vatten	36 000	36 000
Bränsle	81 000	81 000
El	47 000	47 000
Renhållning	24 000	24 000
Snöröjning	8 000	10 000
Sotning	0	0
Försäkringspremier	33 000	32 000
Kabel-TV kostnad	28 000	28 000
Förbrukningsmaterial	1 000	1 000
Reparationer/underhåll	150 000	414 000
Uttag yttre fond	0	0
Räntor	17 000	17 000
Fastighetsskatt	27 000	26 000
<u>Avskrivningar o avsättningar</u>		
Avskrivning Kabel-TV anläggning	0	0
Avsättning Yttre fond	40 000	40 000
Avskrivning Fastighetsförbättringar	110 000	110 000
Totalt Kronor	762 000	1 014 000
Beräknat resultat	- 14 000	-266 000