



VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Brf Hagaporten

716451-2563



Styrelsen för Brf Hagaporten 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Braxen 37 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus med 37 lägenheter och två butikslokaler samt garage.

Den totala boytan är 2 897 m², lokalytan är 125 m² och garaget är 418 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 1992-1993. Värdeår 1993.

Fastighetens underhållsfond

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsättes 84 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-05-26 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Leif Wiklund	Ledamot	Ordförande
Ola Lindgren	Ledamot	Sekreterare
Hans Persson	Ledamot	
Christina Mitander	Ledamot	
Hans Ekman	Suppleant	
Amira Nahara	Suppleant	
Britt Kvarforth	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 33 800 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Ernst & Young AB

Ordinarie och suppleant

Valberedning

Peter Kuylensjtjerna
Irène Guldbrandson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-07-12.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2021, genomsnittlig årsavgift är 581 kr/m². Årsavgifterna höjdes med 2% från och med 1/1-2022, ny genomsnittlig årsavgift är 593 kr/m². Avgift för kabel-TV tillkommer med 110 kr/månad.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1993. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 459 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet och 1% för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 225	2 224	2 192	2 160
Resultat efter finansiella poster	274	-4 967	-315	260
Lån per m ² bostadsyta	7 878	8 035	7 730	7 857
Avgift per m ² bostadsyta	581	581	570	559
Balansomslutning	29 165	29 413	28 894	29 537
Soliditet (%)	20,1	19,0	21,1	21,7

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	1 511 000	889 907	3 694 583	-496 622	5 598 868
Disposition av föregående års resultat			-496 622	496 622	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		84 000	-84 000		0
Årets resultat				273 707	273 707
Eget kapital 2021-12-31	1 511 000	973 907	3 113 961	273 707	5 872 575

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	3 113 961
Årets resultat	273 707
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 387 668

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	200 000
Att i ny räkning överföres	3 187 668
Att balansera i ny räkning	3 387 668

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 225 431	2 223 527
Övriga rörelseintäkter	3	98 892	82 577
Summa rörelseintäkter		2 324 323	2 306 104
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 198 797	-1 948 425
Övriga externa kostnader		-105 133	-91 958
Personalkostnader och arvoden	5	-56 750	-52 733
Avskrivningar	6	-377 121	-377 121
Summa rörelsekostnader		-1 737 801	-2 470 237
Resultat före finansiella poster		586 522	-164 133
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 815	-332 489
Summa finansiella poster		-312 815	-332 489
Resultat efter finansiella poster		273 707	-496 622
Årets resultat		273 707	-496 622

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

27 662 642

28 039 763

Summa materiella anläggningstillgångar

27 662 642

28 039 763

Summa anläggningstillgångar

27 662 642

28 039 763

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

7

8 859

5 621

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

71 240

198 155

Summa kortfristiga fordringar

80 099

203 776

Kassa och bank

Bank

1 422 168

1 169 044

Summa kassa och bank

1 422 168

1 169 044

Summa omsättningstillgångar

1 502 267

1 372 820

SUMMA TILLGÅNGAR

29 164 909

29 412 583

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 511 000

1 511 000

Fond för yttre underhåll

973 907

889 907

Summa bundet eget kapital

2 484 907

2 400 907

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 113 961

3 694 583

Årets resultat

273 707

-496 622

Summa fritt eget kapital

3 387 668

3 197 961

Summa eget kapital

5 872 575

5 598 868

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

12 683 330

12 519 998

Summa långfristiga skulder

12 683 330

12 519 998

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

10 138 668

10 758 668

Leverantörsskulder

166 714

203 551

Skatteskulder

3 351

4 778

Övriga kortfristiga skulder

0

30 719

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

300 271

296 001

Summa kortfristiga skulder

10 609 004

11 293 717

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 164 909

29 412 583

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska 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 72 år.

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

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till anskaffningsvärde.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 684 351	1 684 194
Hysesintäkter garage	108 000	108 000
Kabel-TV	48 840	48 840
Värme- och vatten	384 240	382 494
Summa	2 225 431	2 223 528

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
El debitering	94 757	82 577
Övriga intäkter	4 135	0
Summa	98 892	82 577

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel, bolag	105 078	102 289
Ventilation	7 323	7 461
Reparation och underhåll	324 844	150 515
Hissar	13 317	996 885
El	155 247	150 207
Värme	235 148	182 569
Vatten och avlopp	78 069	71 892
Renhållning	66 330	60 181
Snöröjning/sandning	6 169	0
Fastighetsförsäkring	45 819	44 270
Kabel-TV	52 563	51 877
Fastighetsavgift	85 053	83 943
Övriga driftskostnader	23 836	46 336
Summa	1 198 796	1 948 425

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	33 800	31 700
Lön fastighetsskötsel	17 000	14 700
Sociala avgifter	5 950	6 333
Summa	56 750	52 733

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 331 000	34 861 000
Årets investeringar		470 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 331 000	35 331 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 291 237	-6 914 116
Årets avskrivningar	-377 121	-377 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 668 358	-7 291 237
Utgående redovisat värde	27 662 642	28 039 763
Taxeringsvärde Braxen 37		
Taxeringsvärden byggnader	28 543 000	28 543 000
Taxeringsvärden mark	19 564 000	19 564 000
Summa	48 107 000	48 107 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	24 062 642	24 439 763
Bokfört värde mark	3 600 000	3 600 000
Summa	27 662 642	28 039 763

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 696	5 621
Skattefordran	5 163	0
Summa	8 859	5 621

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek	1,730	2022-03-25	0	5 550 000
Swedbank Hypotek	0,984	3 månader	370 000	4 502 000
Swedbank Hypotek	1,230	2024-05-24	0	5 800 000
Swedbank Hypotek	1,170	2026-05-25	0	5 800 000
Swedbank Hypotek	1,27	2023-04-25	86 668	1 169 998
Totalt			456 668	22 821 998
Avgår kortfristig del				-10 138 668
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				12 683 330

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 86 600 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 22 845 000 kr.

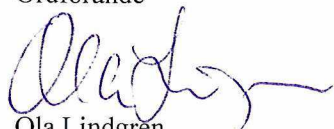
Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	35 325 000	35 325 000
Summa	35 325 000	35 325 000

Karlstad 2022-05-04



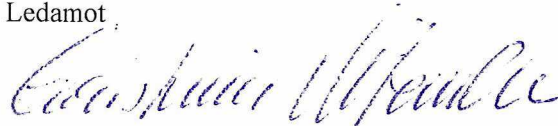
Leif Wiklund
Ordförande



Ola Lindgren
Ledamot



Hans Persson
Ledamot



Christina Mitander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-10

Ernst & Young AB



Tomas Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hagaporten, org.nr 716451-2563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagaporten för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hagaporten för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 10/5 2022

Ernst & Young AB


Tomas Karlsson
Auktoriserad revisor