

Årsredovisning

för

Brf Sommarroparken i Karlstad

769621-4605

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Sommarroparken i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 47 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 juni 2021, av ordförande Zuzana Solcanska, ledamöterna Rikard Axinger, Birgitta Moll och Martin Eriksson, som förutom årsstämma haft sju styrelsemöten samt ett antal mer informella möten och mailkonversationer för att lösa uppkomna problem.

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

Ett av föreningens lån har skrivits om med fördelaktig ränta för att få spridning på lånens förfallodagar.

7/6/21

Föreningen har tecknat ett nytt tvådelat avtal med HSB, för lokalvård samt fastighetsskötsel.

Underhållskostnader under året var varit 69 713 kr.

Åtgärder som har skett under 2021 är,

- Målning av vindskivor.
- Oljning av trästoplar på södersidan av huset.
- Lagning av hål i asfalten på parkeringsplatsen.
- Storstädning av gästrum, bastu, toalett, städförråd samt kontor.
- Byte batteri i alla brandvarnare i våra gemensamma utrymmen.
- Bygga av ett staket från parkeringen mot grillplatsen samt uppsättning av en skylt vid grillplatsen för att synliggöra att marken är privat.

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, 2021 påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Zuzana Solcanska	Ledamot	Ordförande
Martin Eriksson	Ledamot	
Rickard Axinger	Ledamot	
Birgitta Moll	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 30 500 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>2021-12-31</u>	<u>Amortering</u> <u>år 2021</u>
SEB	1,22%	2022-02-28	4 500 000	0
SEB	0,82%	2023-02-28	3 729 105	83 340
SEB	1,12%	2023-02-28	5 000 000	0

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2021. Genomsnittlig avgift är ca 576 kr per m2.

Kommunal fastighetsavgift

Ombyggnadsår 2012. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 459 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.

NA

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 236	1 249	1 250	1 248
Resultat efter finansiella poster	-206	-74	-102	27
Soliditet (%)	67,7	67,6	67,6	67,6
Balansomslutning tkr	41 891	42 225	42 375	42 514

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 149 171	324 000	-842 417	-74 348	28 556 406
Avsättning yttre fond		54 000	-128 348	74 348	0
Årets resultat				-206 390	-206 390
Belopp vid årets utgång	29 149 171	378 000	-970 765	-206 390	28 350 016

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-970 765
årets förlust	-206 390
	-1 177 155

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	54 000
i ny räkning överföres	-1 231 155
	-1 177 155

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

Nei

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 235 800	1 248 832
Summa rörelseintäkter		1 235 800	1 248 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-923 778	-790 750
Personalkostnader	4	-45 551	-41 526
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-328 000	-328 000
Summa rörelsekostnader		-1 297 329	-1 160 276
Rörelseresultat		-61 529	88 556
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 861	-162 904
Summa finansiella poster		-144 861	-162 904
Resultat efter finansiella poster		-206 390	-74 348
Resultat före skatt		-206 390	-74 348
Årets resultat		-206 390	-74 348

Å

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	40 411 171	40 739 171
Summa materiella anläggningstillgångar		40 411 171	40 739 171
Summa anläggningstillgångar		40 411 171	40 739 171
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	18 243	94 134
Summa kortfristiga fordringar		18 254	94 140
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 461 379	1 397 339
Summa kassa och bank		1 461 379	1 397 339
Summa omsättningstillgångar		1 479 633	1 491 479
SUMMA TILLGÅNGAR		41 890 804	42 230 650



Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

29 149 171

29 149 171

Fond för yttre underhåll

378 000

324 000

Summa bundet eget kapital

29 527 171

29 473 171

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-970 765

-842 417

Årets resultat

-206 390

-74 348

Summa fritt eget kapital

-1 177 155

-916 765

Summa eget kapital

28 350 016

28 556 406

Långfristiga skulder

Fastighetslån

7

13 229 105

13 312 445

Summa långfristiga skulder

13 229 105

13 312 445

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

73 943

129 579

Skatteskulder

103 387

101 016

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

134 353

131 204

Summa kortfristiga skulder

311 683

361 799

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 890 804

42 230 650

Xen

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-206 390	-74 348
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	328 000	328 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	121 610	253 652

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	78 257	-28 770
Förändring av leverantörsskulder	-55 636	18 819
Förändring av kortfristiga skulder	3 149	-5 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 380	237 856

Finansieringsverksamheten

Amortering	-83 340	-83 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-83 340	-83 340

Årets kassaflöde

64 040 **154 516**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 397 339	1 242 823
Likvida medel vid årets slut	1 461 379	1 397 339

AK

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	-1 168 140	-1 168 104
Hysesintäkter p-platser	-59 490	-64 400
Övriga intäkter	-8 170	-16 328
	-1 235 800	-1 248 832

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Arvode för teknisk förvaltning	44 595	44 595
Rep och underhåll	117 087	55 337
El	31 721	21 694
Energioptimering	28 155	28 155
Värme	192 558	160 287
Vatten och avlopp	65 438	62 665
Renhållning	34 099	33 352
Snöröjning	12 752	3 686
Fastighetsförsäkring	25 876	25 079

Tomträttsavgäld	179 552	179 552
Comhem	31 419	27 931
Fastighetsavgift	52 524	51 444
Trädgårdskostnader	688	3 554
Övriga driftkostnader	40 673	22 263
Revisionsarvode	12 456	12 475
Arvode för ekonomisk förvaltning	46 500	46 500
Administrationskostnader	7 685	12 181
	923 778	790 750

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	30 500	30 000
Löner	5 183	2 400
Sociala kostnader	9 831	9 126
Reserers	37	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	45 551	41 526

Not 5 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 149 171	43 149 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 149 171	43 149 171
Ingående avskrivningar	-2 410 000	-2 082 000
Årets avskrivningar	-328 000	-328 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 738 000	-2 410 000
Utgående redovisat värde	40 411 171	40 739 171
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

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	25 940
Tele 2	6 618	6 429
Vänerförvaltning AB	11 625	11 625
Avgäld	0	44 888
Just 2020	0	5 252
	18 243	94 134

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

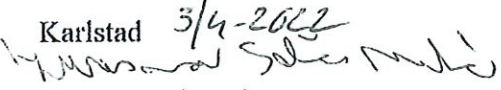
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	1,22	2022-02-28	4 500 000
SEB	1,12	2023-02-28	5 000 000
SEB	0,82	2022-02-28	3 729 105
			13 229 105
Kortfristig del av långfristig skuld			-83 340

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	2 300	2 300
Förskottsbetalda avgifter	93 310	90 161
Revision	14 527	14 527
Värme	21 216	21 216
EL	3 000	3 000
Hyra		0
	134 353	131 204

Not 9 Ställda säkerheter

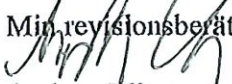
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
Eventualförpliktelser	0	0
	15 000 000	15 000 000

Karlstad 3/4-2022

Zuzana Solcanska
Ordförande


Martin Eriksson
Ledamot


Rickard Axinger
Ledamot


Birgitta Moll
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Eliasson
Auktoriserad revisor

3/4 2022

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 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 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:

AK

- 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. 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 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.

AE

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 2021 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 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.


MS

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

3/4 2022


Anders Eliasson

Auktoriserad revisor