

Årsredovisning

för

Brf Talldungen

773200-0745

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Talldungen 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 hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Björknäs 1:455 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus i tre våningar med totalt 26 bostadsrätter samt en lokal.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kokvrå

3 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 479 kvm. Lokalyta 108 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningens lokaler

Föreningen har en lokal som hyrs ut till Skattkärrs Pizzeria.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Veteranpoolen fr om nov 2015.
Värmlands Fastighetservice lokalvård fr om 1 januari 2016.

Mindre underhållsarbeten för 22 000 kr.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB med Elsa Doyle och Gunviv Wennberg som kontaktpersoner.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 167	1 079	1 074	1 072
Resultat efter finansiella poster	14	57	41	213
Soliditet (%)	42,8	41,1	41,6	40,8
Balansomslutning	4 185	4 328	4 365	4 352

Eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	50 920	45 186	481 378	1 142 587	57 303	1 777 374
Reserverings till yttre fond, enligt budget			57 303	0	-57 303	0
Uttag yttre fond			0			0
Årets resultat					14 173	14 173
Eget kapital 2021-12-31	50 920	45 186	538 681	1 142 587	14 173	1 791 547

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 142 587
Årets resultat	14 472
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 157 059

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att av yttre fond avsättes	14 472
att i ny räkning överföres	1 142 587
	1 157 059

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		1 164 210	1 078 903
Övriga rörelseintäkter		2 731	0
Summa rörelseintäkter		1 166 941	1 078 903
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-955 062	-821 187
Personalkostnader och arvoden	3	-59 891	-59 891
Avskrivningar	4, 5, 6	-110 000	-110 000
Summa rörelsekostnader		-1 124 953	-991 078
Resultat före finansiella poster		41 988	87 825
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-27 516	-30 522
Summa finansiella poster		-27 516	-30 522
Resultat efter finansiella poster		14 472	57 303
Årets resultat		14 472	57 303

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	1 963 413	2 013 413
Balkongrenovering	5	623 625	643 625
Värmeanläggning	6	580 381	620 381
		3 167 419	3 277 419
Summa anläggningstillgångar		3 167 419	3 277 419

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 558	2 558
Övriga kortfristiga fordringar		1 141	7 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	52 846	60 272
		56 545	69 837

Kassa och bank

Bank		640 764	661 207
Nordea Aktivera Ränta		319 790	319 790

Summa omsättningstillgångar		1 017 099	1 050 834
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		4 184 518	4 328 253
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 920	50 920
Reservfond		45 186	45 186
Fond för yttre underhåll		538 681	481 378
		634 787	577 484
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 142 587	1 142 587
Årets resultat		14 472	57 303
Summa eget kapital		1 791 846	1 777 374
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	2 068 750	2 133 750
Summa långfristiga skulder		2 068 750	2 133 750
Kortfristiga skulder			
Kabeltvfond		92 285	92 285
Leverantörsskulder		89 825	166 762
Skatteskulder		7 364	22 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	34 739	34 739
Förskottsbetalda årsavgifter		99 709	100 979
Summa kortfristiga skulder		323 922	417 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 184 518	4 328 253

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. Vi använder det sk K2 regelverket för mindre företag och ekonomiska föreningar.

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 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Lokalvård	34 024	25 530
Reparation och underhåll	236 502	264 144
El	272 957	272 461
Värme	80 328	0
Vatten och avlopp	66 841	38 008
Renhållning	15 506	15 164
Snöröjning	26 582	9 318
Fastighetsförsäkring	29 610	29 232
Kabel-TV	97 363	40 464
Bevakning	6 718	5 230
Fastighetsavgift	20 584	30 369
Trädgårdskostnader	0	6 007
Övriga driftskostnader	17 551	35 331
Revisionsarvode	8 750	8 500
Arvode för ekonomisk förvaltning	41 746	41 429
Summa	955 062	821 187

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	31 221	31 221
Vicevärdsarvode	22 104	22 104
Sociala kostnader	6 566	6 566
Summa	59 891	59 891

Not 4 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 694 973	4 694 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 694 973	4 694 973
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 681 500	-2 631 500
Årets avskrivningar	-50 000	-50 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 731 500	-2 681 500
 Utgående redovisat värde	 1 963 473	 2 013 473
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	6 715 000	6 715 000
Taxeringsvärden mark	2 358 000	2 358 000
	9 073 000	9 073 000

Not 5 Balkongrenovering

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 003 625	1 003 625
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 003 625	1 003 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-360 000	-340 000
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-380 000	-360 000
 Utgående redovisat värde	 623 625	 643 625

Not 6 Värmeanläggning

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 395 273	1 225 618
Inköp		169 655
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 395 273	1 395 273
Ingående ackumulerade avskrivningar	-774 892	-734 892
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-814 892	-774 892
Utgående redovisat värde	580 381	620 381

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 648	29 245
Telia	1 952	12 106
Vänerförvaltning AB	12 106	10 415
Fastighetsskötsel	8 506	8 506
Summa	53 212	60 272

Not 8 Skulder till kreditinstitut

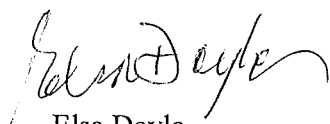
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	1,31	2026-06-17	2 133 750
Totalt			2 133 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-65 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 139 600	4 139 600
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

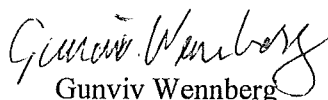
	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	5 000	5 000
El	25 000	25 000
Övriga poster	4 739	4 739
Summa	34 739	34 739

Skattkär 22 / 5 2022



Elsa Doyle
Ordförande

Anna-Lena Romanov
Vice ordförande



Gunviv Wennberg
Ledamot



Ulrika Sjöberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 23/5-2022.



Stefan Mott
Godkänd revisor

TALLDUNGEN

Budget	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Beräknade intäkter</u>		
Årsavgifter, hyror mm	1 165 000	1 051 000
Pplatser	26 000	26 000
Totalt kronor	1 191 000	1 077 000
<u>Beräknade kostnader</u>		
Fastighetsskötare/skötsel	34 000	34 000
Lokalvård	31 000	31 000
Vice värd	22 104	22 104
Riksförsäkringsverket / ATP mm	10 000	10 000
Styrelsearvode	31 221	30 000
Revisionsarvode	8 500	8 500
Övriga förvaltningskostnader	42 000	42 000
Övriga föreningskostnader	1 000	1 000
Korttidsinventarier	5 000	5 000
Porto och telefon m.m	3 000	3 000
Diverse övriga kostnader	5 000	5 000
Vatten	60 000	60 000
Bränsle	50 000	50 000
El	320 000	320 000
Renhållning	20 000	20 000
Sotning	0	0
Snöröjning	85 000	5 000
Rep. och fastighetsunderhåll	40 000	40 000
Försäkringspremier	30 000	29 000
Kabeltv	114 000	50 000
Förbrukningsmaterial	3 000	3 000
Räntor	35 000	50 000
Skatter	30 000	22 000
<u>Avskrivningar o avsättningar</u>		
Avskrivning Fast. förbättringar		
Avskrivning Byggnad.	50 000	50 000
Avskrivning Balkongrenovering	20 000	20 000
Avskrivning värmepump	40 000	40 000
Avsättning Yttre fond	15 000	15 000
Totalt Kronor	1 104 825	966 604

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Talldungen

Org.nr 773200-0745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Talldungen för räkenskapsåret 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 2021-12-31 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 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:

- 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. 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 Brf Talldungen för räkenskapsåret 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 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 23 maj 2022



Stefan Mott
Godkänd revisor