

Årsredovisning

för

Brf Talldungen

773200-0745

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Talldungen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2 överlåtelse skett.

Antalet anställda

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

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har sedvanligt underhåll genomförts till en kostnad av 528 475 kr.
Inköp tvättmaskin 33 275 kr.
Montering ytterbelysning 25 924 kr
Värmlandsschakt markarbeten 229 320 kr.
Rågård Rör och Teknik AB 160 944 kr
Rep fläkt 9 100 kr.
Rep och underhåll för 52 000 kr.
Yttre fonden är belastad med 95 370 kr avseende markarbeten Värmlandsschakt.
Rågård Rör AB med 169 655 kr är aktiverad under värmeanläggningen i balansräkning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-03-02 och påföljande styrelsekonstitueringsstämma haft följande sammansättning:

Elsa Doyle	Ledamot	Ordförande
Anna-Lena Romanov	Ledamot	Vice ordförande
Gunviv Wennberg	Ledamot	Vice-värd
Ulrika Sjöberg	Ledamot	Sekreterare
Jan Strandhäll	Suppleant	
Björn Larsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft flera informella träffar.

Arvode till styrelsen har utgått med 31 221 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-07-26.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under 2020.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1957. Fastighetsavgift skall utgå 2020 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 1429 kr per lägenhet och med 1% på lokaler.

Ekonomisk förvaltning

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 079	1 074	1 072	1 068
Resultat efter finansiella poster	57	41	213	-20
Soliditet (%)	41,1	41,6	40,8	36,9
Balansomslutning	4 328	4 365	4 352	4 229

Eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	50 920	45 186	534 942	1 142 287	41 806	1 815 141
Reserverings till yttre fond, enligt budget			41 806	0	-41 806	0
Uttag yttre fond			-95 370			-95 370
Årets resultat					57 303	57 303
Eget kapital 2020-12-31	50 920	45 186	481 378	1 142 287	57 303	1 777 074

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 142 587
Årets resultat	57 303
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 199 890

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att av yttre fond avsättes	57 303
att i ny räkning överföres	1 142 587
	1 199 890

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 078 903	1 071 000
Övriga rörelseintäkter		0	2 668
Summa rörelseintäkter		1 078 903	1 073 668
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-821 187	-832 020
Personalkostnader och arvoden	3	-59 891	-58 411
Avskrivningar	4, 5, 6	-110 000	-110 000
Summa rörelsekostnader		-991 078	-1 000 431
Resultat före finansiella poster		87 825	73 237
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-30 522	-31 431
Summa finansiella poster		-30 522	-31 431
Resultat efter finansiella poster		57 303	41 806
Årets resultat		57 303	41 806

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	2 013 413	2 063 413
Balkongrenovering	5	643 625	663 625
Värmeanläggning	6	620 381	490 726
		3 277 419	3 217 764

Summa anläggningstillgångar

3 277 419

3 217 764

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 558	2 558
Övriga kortfristiga fordringar		7 007	5 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	60 272	51 310
		69 837	59 177

Kassa och bank

Bank		661 207	768 402
Nordea Aktivera Ränta		319 790	319 790

Summa omsättningstillgångar

1 050 834

1 147 369

SUMMA TILLGÅNGAR

4 328 253

4 365 133

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	50 920	50 920
Reservfond	45 186	45 186
Fond för yttre underhåll	481 378	534 942
	577 484	631 048

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 142 587	1 142 587
Årets resultat	57 303	41 806

Summa eget kapital

1 777 374 **1 815 441**

Långfristiga skulder

Fastighetslån	8	2 133 750	2 198 750
---------------	---	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder

2 133 750 **2 198 750**

Kortfristiga skulder

Kabeltvfond		92 285	92 285
Leverantörsskulder		166 762	119 764
Skatteskulder		22 364	20 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	34 739	34 738
Förskottsbetalda årsavgifter		100 979	84 140

Summa kortfristiga skulder

417 129 **350 942**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 328 253 **4 365 133**

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

	2020	2019
Lokalvård	25 530	33 617
Reparation och underhåll	264 144	113 769
El	272 461	318 966
Värme	0	100 147
Vatten och avlopp	38 008	49 615
Renhållning	15 164	13 645
Snöröjning	9 318	15 033
Fastighetsförsäkring	29 232	27 961
Kabel-TV	40 464	48 472
Bevakning	5 230	5 547
Fastighetsavgift	30 369	22 145
Trädgårdskostnader	6 007	7 600
Övriga driftskostnader	35 331	26 061
Revisionsarvode	8 500	8 500
Arvode för ekonomisk förvaltning	41 429	40 942
Summa	821 187	832 020

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	31 221	29 916
Vicevärdsarvode	22 104	20 799
Sociala kostnader	6 566	7 696
Summa	59 891	58 411

Not 4 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 694 973	4 694 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 694 973	4 694 973
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 631 500	-2 581 560
Årets avskrivningar	-50 000	-50 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 681 500	-2 631 560
Utgående redovisat värde	2 013 473	2 063 413
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	6 715 000	5 083 000
Taxeringsvärden mark	2 358 000	1 362 000
	9 073 000	6 445 000

Not 5 Balkongrenovering

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 003 625	1 003 625
Inköp	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 003 625	1 003 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-340 000	-320 000
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-360 000	-340 000
Utgående redovisat värde	643 625	663 625

Not 6 Värmeanläggning

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 225 618	1 225 618
Inköp	169 655	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 395 273	1 225 618
Ingående ackumulerade avskrivningar	-734 892	-694 892
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-774 892	-734 892
Utgående redovisat värde	620 381	490 726

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 245	29 232
Telia	12 106	12 106
Vänerförvaltning AB	10 415	10 338
Fastighetsskötsel	8 506	0
Summa	60 272	51 676

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,40	2021-06-16	2 133 750
Totalt			2 133 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-65 000

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 139 600	4 139 600

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

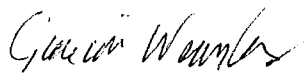
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

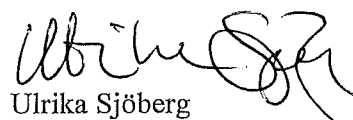
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	5 000	5 000
El	25 000	25 000
Övriga poster	4 739	4 739
Summa	34 739	34 739

Skattkär 1/4-2021

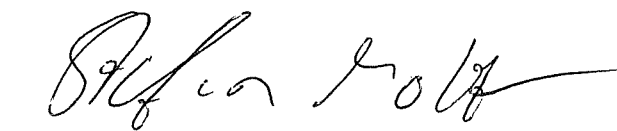

Elsa Doyle
Ordförande

Anna-Lena Romanov
Vice ordförande


Gunviv Wennberg
Ledamot


Ulrika Sjöberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-02


Stefan Mott
Godkänd revisor

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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 2 juni 2021



Stefan Mott
Godkänd revisor

Budget	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Beräknade intäkter</u>		
Årsavgifter, hyror mm	1 051 000	1 051 000
Pplatser	26 000	26 000
Totalt kronor	1 077 000	1 077 000
<u>Beräknade kostnader</u>		
Fastighetsskötare/skötsel	34 000	33 000
Lokalvård	31 000	31 000
Vice värd	22 104	22 104
Riksförsäkringsverket / ATP mm	10 000	21 000
Styrelsearvode	30 000	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	5 000	5 000
Rep. och fastighetsunderhåll	40 000	40 000
Försäkringspremier	29 000	29 000
Kabeltv	50 000	50 000
Förbrukningsmaterial	3 000	3 000
Räntor	50 000	50 000
Skatter	23 000	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	966 604	974 604