



VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Brf Östanås Kulle

769626-1044



Styrelsen för Brf Östanås kulle 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter Östanås 1:38-1:45 och 1:47-1:50 i Hammarö kommun består av 11 parhus samt en villa, totalt 23 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

22 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 642 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår ej. Den enskilde bostadsrättshavaren bör teckna tilläggsförsäkring till hemförsäkringen. Föreningens fastigheter är byggda 2013 och 2014. Värdeår 2014.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, enligt 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

Föreningens medlemmar sköter själva fastighetsförvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-06-21 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Alexander Frisk	Ledamot	Ordförande
Pascal Serrander	Ledamot	Avgått under året
Stefan Eriksson	Ledamot	
Jonathan Wikström Nyrén	Ledamot	
André Nilsson	Ledamot	

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

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 45 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Stefan Mott

Ordinarie

Valberedning

Stina Lindgren

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-09-24.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Samfällighet

Föreningen deltar i Östanås södra samfällighet.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tog under hösten 2020 fram en långsiktig underhållsplan för föreningens fastigheter. Som ett led i underhållsplanen genomfördes under 2021 en ommålning av samtliga fastighetsfasader för att säkerhetsställa att föreningens fastigheter ska hålla ett gott skick över tid. Kostnaden för ommålningen, inklusive upphandling och slutbesiktning, uppgick till ca 1 750 000 kr och är föreningens absolut största underhållspost under en 10-årsperiod.

Föreningen har en väl upparbetad kassa och hela ommålningsprojektet kunde genomföras utan att föreningen behövde göra någon nyupplåning. Hela 2021 års redovisade underskott kan tillskrivas ommålningsprojektet och styrelsens förslag på hantering av underskottet kan utläsas längre fram i årsredovisningen.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2021. Genomsnittlig årsavgift är 419 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheterna har värdeår 2014. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår. För åren 2015-2029 betalar föreningen därför ingen fastighetsavgift.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 107	1 107	1 107	1 107
Resultat efter finansiella poster	-1 661	78	128	166
Lån per m ² bostadsyta	9 516	9 617	9 718	9 819
Årsavgift per m ² bostadsyta	419	419	419	419
Balansomslutning	55 117	57 061	57 237	57 325
Soliditet (%)	54,1	55,1	54,8	54,5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	29 285 000	750 000	1 143 050	197 618	78 109	31 453 777
Disposition av föregående års resultat				78 109	-78 109	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			50 000	-50 000		0
Årets resultat					-1 661 439	-1 661 439
Eget kapital 2021-12-31	29 285 000	750 000	1 193 050	225 727	-1 661 439	29 792 338

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	225 727
Årets resultat	-1 661 439
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 435 712

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	50 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 193 050
att i ny räkning överföres	-292 662
Att balansera i ny räkning	-1 435 712

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 107 251	1 107 252
Övriga rörelseintäkter		500	0
Summa rörelseintäkter		1 107 751	1 107 252
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 912 556	-131 268
Övriga externa kostnader		-132 487	-146 090
Personalkostnader och arvoden	4	-77 688	-81 338
Avskrivning	5	-391 000	-391 000
Summa rörelsekostnader		-2 513 731	-749 696
Resultat före finansiella poster		-1 405 980	357 556
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 459	-279 447
Summa finansiella poster		-255 459	-279 447
Resultat efter finansiella poster		-1 661 439	78 109
Årets resultat		-1 661 439	78 109



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	54 099 500	54 490 500
Summa materiella anläggningstillgångar		54 099 500	54 490 500
Summa anläggningstillgångar		54 099 500	54 490 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 607	20 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	61 335	54 553
Summa kortfristiga fordringar		81 942	75 160
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		935 332	2 495 428
Summa kassa och bank		935 332	2 495 428
Summa omsättningstillgångar		1 017 274	2 570 588
SUMMA TILLGÅNGAR		55 116 774	57 061 088



Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 035 000

30 035 000

Fond för yttre underhåll

1 193 050

1 143 050

Summa bundet eget kapital

31 228 050

31 178 050

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

225 727

197 618

Årets resultat

-1 661 439

78 109

Summa fritt eget kapital

-1 435 712

275 727

Summa eget kapital

29 792 338

31 453 777

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

16 795 700

17 011 500

Summa långfristiga skulder

16 795 700

17 011 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)

7

8 344 500

8 395 900

Leverantörsskulder

38 725

71 743

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

145 511

128 168

Summa kortfristiga skulder

8 528 736

8 595 811

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 116 774

57 061 088



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till ett 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 på ca. 115 år.

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

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	1 107 252	1 107 252
Summa	1 107 252	1 107 252

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	1 791 103	1 513
Renhållning	44 999	45 000
Fastighetsförsäkring	57 618	54 471
Övriga försäkringar	2 129	2 076
Samfällighet	16 708	28 208
Summa	1 912 557	131 268

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	45 000	50 000
Lön fastighetsskötsel	15 000	15 000
Sociala avgifter	17 688	16 338
Summa	77 688	81 338

Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	56 250 000	56 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 250 000	56 250 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 759 500	-1 368 500
Årets avskrivningar	-391 000	-391 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 150 500	-1 759 500
Utgående redovisat värde	54 099 500	54 490 500
Taxeringsvärde Östanås 1:38-1:45 & 1:47-1:50		
Taxeringsvärden byggnader	36 927 000	37 919 000
Taxeringsvärden mark	9 644 000	8 175 000
Summa	46 571 000	46 094 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	42 809 500	43 200 500
Bokfört värde mark	11 290 000	11 290 000
Summa	54 099 500	54 490 500



Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 174	42 366
Ekonomisk förvaltning	9 501	9 431
Övriga poster	4 660	2 756
Summa	61 335	54 553

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	0,99	2024-05-22	134 200	8 128 700
Nordea Hypotek	1,00	2022-05-18	133 000	8 800 000
Nordea Hypotek	0,99	2023-05-17	0	8 211 500
Totalt			267 200	25 140 200
Avgår kortfristig del				-8 344 500
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				16 795 700

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 266 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 23 810 000 kr.

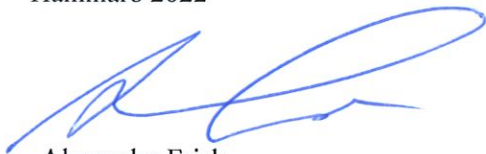
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	84 395	84 395
Upplupna räntor	26 908	27 648
Samfällighet	16 708	0
Revision	17 500	16 125
Summa	145 511	128 168

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera

Hammarö 2022-



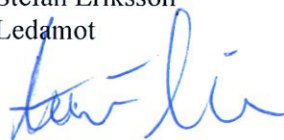
Alexander Frisk
Ordförande



Stefan Eriksson
Ledamot



Jonathan Wikström Nyrén
Ledamot



André Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- 05-24



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östanås kulle

Org.nr 769626-1044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östanås kulle 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 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 föreningens 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 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 Östanås kulle för räkenskapsåret 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 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 24 maj 2022



Stefan Mott
Godkänd revisor