

# Årsredovisning

för

## Framtidshems Brf nr 2 i Karlstad

773200-1057

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Framtidshems Brf nr 2 i Karlstad 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 Klippan 47 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 29 bostadsrätter. Marken är upplåten med tomträtt.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokvrå

11 st 1 rum

6 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

2 st lokaler

Den totala boytan är 1 382 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

### Fastighetens tekniska status

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

### Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 st överlåtelse skett.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Verksamhet under året som gått**

Sedvanligt underhåll har skett under året, dessutom har;

- Balkonginvestering utförts för 1 581 630 kr
- Investeringen är aktiverad under byggnad i balansräkningen.
- Montering av rökgasfläktar har utförts för 98 750 kr.
- Byte vattenmätare för 17 470 kr.
- Komplettering ytterbelysning 7 600 kr.
- Mindre reparationer .
- Finansieringen av balkonginvesteringen har skett med ett nytt lån från Swedbank på 1 500 000 kr.

Styrelsen kommer att informera om kommande reparations och underhållsarbeten.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Hagman	Ledamot	Ordförande
Camilla Dahlström	Ledamot	
Yosef Zied	Ledamot	
Johan Hynynen	Ledamot	
Per Ejnelind	Ledamot	
Sam Aristidou	Ledamot	
Mia Högelin	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Dessutom har styrelsen haft flera informella träffar.

Utbetalningar och hyresavisering har skötts av Vänerförvaltning AB.

Arvode till styrelsen har utgått med 10 000 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

### **Revisorer**

Stefan Mott	Ordinare, LR-Revision
Ej utsedd	Suppleant

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-09.

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Årsavgifterna är justerade 2021.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatt skall för 2021 utgå med 0,3% på taxeringsvärdet alt 1 459 kr per lägenhet.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB med Peter Hagman som kontaktperson.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	941	929	877	749
Resultat efter finansiella poster	82	187	146	-212
Soliditet (%)	24,0	31,7	26,8	44,5
Balansomslutning	4 763	3 341	3 276	1 651

### **Eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	378 040	11 713	261 056	162 300	187 183	<b>1 000 292</b>
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			178 683	8 500	-187 183	<b>0</b>
Årets resultat					81 719	<b>81 719</b>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>378 040</b>	<b>11 713</b>	<b>439 739</b>	<b>170 800</b>	<b>81 719</b>	<b>1 082 011</b>

### **Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	170 800
Reservfond	11 713
Årets resultat	81 719
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>264 232</b>
Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så reservering fond för yttre underhåll	81 719
att i ny räkning överföres	182 513
	<b>264 232</b>

### **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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter bostäder/P-plats/Tv-avgifter/2;handsuthyrning		940 848	929 013
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>940 848</b>	<b>929 013</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga kostnader	2	-730 327	-694 773
Personalkostnader och arvoden		-13 142	0
Avskrivningar	3	-45 000	-15 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-788 469</b>	<b>-709 773</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>152 379</b>	<b>219 240</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader för fastighetslån		-70 660	-32 057
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 660</b>	<b>-32 057</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>81 719</b>	<b>187 183</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>81 719</b>	<b>187 183</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	3 582 735	2 046 105
Egen lokal		8 550	8 550
		<b>3 591 285</b>	<b>2 054 655</b>
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>			
Kabel-TV anläggning		52 069	52 069
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 643 354</b>	<b>2 106 724</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar/skattekonto		6 244	6 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	62 546	57 140
		<b>68 790</b>	<b>63 864</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 050 927	1 170 014
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 119 717</b>	<b>1 233 878</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 763 071</b>	<b>3 340 602</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		378 040	378 040
Reservfond		11 713	11 713
Fond för yttre underhåll		439 738	261 056
		<b>829 491</b>	<b>650 809</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		170 800	162 300
Årets resultat		81 719	187 183
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 082 010</b>	<b>1 000 292</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	5	3 477 480	2 079 982
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 477 480</b>	<b>2 079 982</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		36 982	96 872
Övriga kortfristiga skulder		67 487	67 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	38 059	27 993
Inre fond medlemmarna		61 053	68 154
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>203 581</b>	<b>260 328</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 763 071</b>	<b>3 340 602</b>

## 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. K-3 reglerna tillämpas för mindre bolag 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.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Not 2 Övriga kostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	103 891	33 101
Lokalvård	0	19 905
El	16 693	16 956
Värme	199 380	164 977
Vatten och avlopp	33 190	48 101
Renhållning	19 425	19 026
Fastighetsförsäkring	39 238	39 944
Tomträttsavgäld	129 188	129 188
Kabel-TV	46 410	45 989
Fastighetsavgift	23 344	22 864
Övriga driftskostnader	18 234	19 183
Revisionsarvode	10 125	8 750
Arvode för ekonomisk förvaltning	34 230	33 970
Konsultkostnader	29 319	92 819
Fastighetsskötsel	26 552	0
Trädgårdskostnader	1 108	
<b>Summa</b>	<b>730 327</b>	<b>694 773</b>



**Not 3 Byggnader och mark**

	2021	2020
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	3 296 986	3 296 986
Inköp balkonger	1 581 630	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 878 616</b>	<b>3 296 986</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 250 881	-1 235 881
Årets avskrivningar	-45 000	-15 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 295 881</b>	<b>-1 250 881</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 582 735</b>	<b>2 046 105</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärden byggnader	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärden mark	7 600 000	7 600 000
	<b>16 800 000</b>	<b>16 800 000</b>

**Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 709	9 679
Vänerförvaltning AB	8 589	8 526
Tomträttsavgäld	32 297	32 297
Fastighetsskötsel	0	6 638
Tele 2	11 951	0
<b>Summa</b>	<b>62 546</b>	<b>57 140</b>

**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	1,53	2023-11-24	427 500
Swedbank	2,19	2023-08-25	162 480
Swedbank	1,38	2024-04-11	1 406 250
Swedbank	1,27	2025-04-25	1 481 250
<b>Totalt</b>			<b>3 477 480</b>

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	2 210 860	1 250 860
Ansvarsförbindelser	inga	inga

**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	4 400	2 800
Värme	29 807	21 848
Revisor	0	0
El	3 831	3 285
Avgift	20	60
<b>Summa</b>	<b>38 058</b>	<b>27 993</b>

Karlstad  
  
Peter Hagman  
Ordförande

  
Camilla Dahlström  
Ledamot

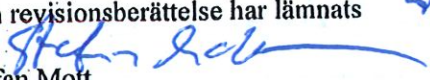
  
Yosef Zied  
Ledamot

  
Johan Hynynen  
Ledamot

  
Per Ejnelind  
Ledamot

  
Sam Aristidou  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

  
Stefan Mott  
Godkänd revisor

  
4/5-2022

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Framtidshem nr 2 i Karlstad

Org.nr 773200-1057

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Framtidshem nr 2 i Karlstad 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 Framtidshem nr 2 i Karlstad 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 4 maj 2022



Stefan Mott  
Godkänd revisor