



VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Brf Björkdungen i Karlstad

769629-4482



Styrelsen för Brf Björkdungen 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Kolmilan 9, Karlstads kommun består av 22 st radhus i två plan. Radhusen är fördelade i sex huskroppar med tre och fyra lägenheter i respektive huskropp.

Lägenhetsfördelning

22 st 5 rum och kök, 105 m², andelstal 4,5455.

Den totala boytan är 2 310 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2015-2016. Värdeår 2016.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 50 kr/m² lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-06-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Madelen Wikström	Ledamot	Ordförande
Mats Ardbreck	Ledamot	
Teres Wauge	Ledamot	
Marielle Nilsson	Ledamot	
Nick Dimitrievski	Ledamot	
Martin Bodin	Ledamot	
Johan Englund	Suppleant	

Vid stämman avgick Lies Benharaoua och Helena Olsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har reserverats med 32 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Lorka Revision AB

Ordinarie och suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-01-23.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Bostadsrättshavarna sköter själva den tekniska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft två avgiftsfria månader vilket lett till en minskning av intäkter från avgifterna med totalt 212 960 kr. En extraamortering om 600 000 har gjorts under året.

Föreningens ekonomi

Föreningen haft två avgiftsfria månader, juni och december.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2021. Genomsnittlig årsavgift är 553 kr/m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2016. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från fastighetsavgift de 15 första åren efter fastställt värdeår (2017-2031).

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 065	1 065	1 065	1 065
Resultat efter finansiella poster	241	263	254	244
Avgift per m ² bostadsyta	553	553	553	553
Lån per m ² bostadsyta	9 516	9 947	10 053	10 270
Balansomslutning	55 350	56 061	56 112	56 299
Soliditet (%)	59,9	58,7	58,2	57,6

PR

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	31 502 000	392 700	760 235	262 780	32 917 715
Disposition av föregående års resultat			262 780	-262 780	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		115 500	-115 500		0
Årets resultat				240 729	240 729
Eget kapital 2021-12-31	31 502 000	508 200	907 515	240 729	33 158 444

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	907 515
Årets resultat	240 729
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 148 244

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	200 000
att i ny räkning överföres	948 244
	1 148 244

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

PR

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 064 800	1 064 770
Övriga rörelseintäkter	3	63 784	56 625
Summa rörelseintäkter		1 128 584	1 121 395
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-163 016	-191 509
Övriga externa kostnader		-51 806	-49 833
Personalkostnader och arvoden	5	-39 717	-14 612
Avskrivningar	6	-381 000	-381 000
Summa rörelsekostnader		-635 539	-636 954
Resultat före finansiella poster		493 045	484 441
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 316	-221 661
Summa finansiella poster		-252 316	-221 661
Resultat efter finansiella poster		240 729	262 780
Årets resultat		240 729	262 780

PR

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	54 355 000	54 736 000
Summa materiella anläggningstillgångar		54 355 000	54 736 000
Summa anläggningstillgångar		54 355 000	54 736 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	175	175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	24 642	24 371
Summa kortfristiga fordringar		24 817	24 546
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		970 637	1 300 346
Summa kassa och bank		970 637	1 300 346
Summa omsättningstillgångar		995 454	1 324 892
SUMMA TILLGÅNGAR		55 350 454	56 060 892

PR

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 502 000	31 502 000
Fond för yttre underhåll		508 200	392 700
Summa bundet eget kapital		32 010 200	31 894 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		907 515	760 236
Årets resultat		240 729	262 780
Summa fritt eget kapital		1 148 244	1 023 016
Summa eget kapital		33 158 444	32 917 716
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 703 750	15 318 500
Summa långfristiga skulder		13 703 750	15 318 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 278 000	7 658 250
Leverantörsskulder		31 020	29 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	179 240	136 571
Summa kortfristiga skulder		8 488 260	7 824 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 350 454	56 060 892 PR

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		240 729	262 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		381 000	381 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		621 729	643 780
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-271	-480
Förändring av kortfristiga skulder		43 833	-68 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten		665 291	574 652
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-995 000	-245 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-995 000	-245 000
Årets kassaflöde		-329 709	329 652
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 300 346	970 694
Likvida medel vid årets slut		970 637	1 300 346

PR

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas 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 enligt plan på 120 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.

PR

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 277 760	1 277 730
Avgiftsnedsättning	-212 960	-212 960
Summa	1 064 800	1 064 770

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Vattenintäkter	61 511	56 625
Övriga intäkter	2 273	0
Summa	63 784	56 625

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	0	23 337
El	3 272	5 862
Vatten och avlopp	71 329	60 710
Snöröjning/sandning	28 981	3 713
Fastighetsförsäkring	24 978	24 329
Kabel-TV	27 640	27 543
Trädgårdskostnader	2 299	29 392
Övriga driftskostnader	4 517	16 623
Summa	163 016	191 509

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	30 000	12 000
Sociala avgifter	9 717	2 612
Summa	39 717	14 612

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	56 450 000	56 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 450 000	56 450 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 714 000	-1 333 000
Årets avskrivningar	-381 000	-381 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 095 000	-1 714 000
Utgående redovisat värde	54 355 000	54 736 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	25 432 000	19 602 000
Taxeringsvärden mark	9 042 000	5 258 000
Summa	34 474 000	24 860 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	43 605 000	43 986 000
Bokfört värde mark	10 750 000	10 750 000
Summa	54 355 000	54 736 000

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	175	175
Summa	175	175

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	10 506	10 270
Kabel-TV	5 485	5 485
Ekonomisk förvaltning	8 651	8 616
Summa	24 642	24 371 PR

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	0,86	2024-06-19	925 000	6 663 250
Nordea Hypotek	0,90	2022-06-15	0	8 033 000
Nordea Hypotek	0,75	2023-06-21	70 000	7 285 500
Totalt			995 000	21 981 750
Avgår kortfristig del				-8 278 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				13 703 750

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 20 756 000 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	18 958	3 519
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	107 140	107 200
El	1 142	852
Styrelsearvode och revisionsarvoden	41 000	21 000
Sociala avgifter	11 000	4 000
Summa	179 240	136 571

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
Summa	25 000 000	25 000 000


Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer under 2022 upprätta en underhållsplan med hjälp av Structor till en kostnad om 55 000 - 60 000 kr inkl. moms.

PR

Karlstad 2022-02-07

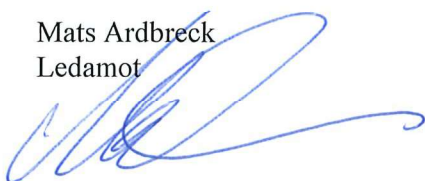
Madelen Wikström
Ordförande



Teres Wauge
Ledamot



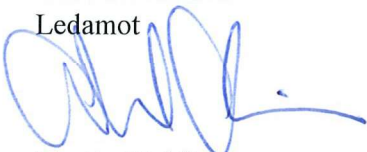
Mats Ardbreck
Ledamot



Martin Bodin
Ledamot



Marielle Nilsson
Ledamot



Nick Dimitrievski
Ledamot



Martin Wahlberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-02-07

Lorka Revision AB



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkdungen i Karlstad, org. nr 769629-4482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkdungen 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 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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 på 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 Bostadsrättsföreningen Björkdungen i Karlstad för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 7/2-2022



Peter Rosengren

Auktoriserad revisor