

Årsredovisning

för

Brf Pilen nr 7

773200-0372

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Pilen nr 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 Pilen 12 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 18 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 008 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetens tekniska status

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 st överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts;

- Tvättmaskin 41 081kr,
- Fönsterplåt 50 822kr,
- Spolning 23 750,
- m.m.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-12 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Thomas Saubach
Björn Höjer
Joakim Åberg
Linda Holm

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant

Ordförande
Vice ordförande

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

Styrelsen har under året hållit 2 st protokollförda sammanträde samt informella träffar.

Inget arvode till styrelsen har utgått.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Stefan Mott
LR-Revision

Ordinarie
Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1943-11-08.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2022. Genomsnittlig avgift är 751 kr per m².
Fr.o.m. 2023-01-01 höjdes avgifterna med 5 %.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1988. Fastighetsavgift skall utgå med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1 519 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar föreningen för närvarande inte någon inkomstskatt.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	748	748	748	748
Resultat efter finansiella poster	-32	-244	174	61
Lån per m ² (Kr)	2 271	2 386	2 501	2 616
Räntekänslighet (%)	3	3	3	4
Årsavgift per m ² (Kr)	742	742	742	742
Energikostnad per m ² (Kr)	180	162	126	142
Sparande per m ² (Kr)	209	277	312	302
Soliditet (%)	35,2	34,6	37,6	33,7
Balansomslutning	3 747	3 898	4 242	4 207

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	20 010	1 153 471	420 242	-244 244	1 349 479
Disposition av föregående års resultat:			-244 244	244 244	0
Ianspråktagande av yttre fond		-244 244	244 244		0
Årets resultat				-31 591	-31 591
Eget kapital 2022-12-31	20 010	909 227	420 242	-31 591	1 317 888

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	420 242
årets förlust	-31 591
	388 651
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-31 591
i ny räkning överföres	420 242
	388 651

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	748 080	748 082
Övriga rörelseintäkter		5 565	0
Summa rörelseintäkter		753 645	748 082
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-578 239	-788 787
Övriga externa kostnader	4	-62 562	-57 567
Personalkostnader	5	0	-19 228
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-110 000	-110 000
Summa rörelsekostnader		-750 801	-975 582
Rörelseresultat		2 844	-227 500
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 456	-16 743
Summa finansiella poster		-34 435	-16 743
Resultat efter finansiella poster		-31 591	-244 243
Resultat före skatt		-31 591	-244 243
Årets resultat		-31 591	-244 244

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

3 045 046

3 155 046

Summa materiella anläggningstillgångar

3 045 046

3 155 046

Summa anläggningstillgångar

3 045 046

3 155 046

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

19 304

14 858

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

14 956

23 178

Summa kortfristiga fordringar

34 260

38 036

Kassa och bank

Kassa och bank

667 973

705 157

Summa kassa och bank

667 973

705 157

Summa omsättningstillgångar

702 233

743 193

SUMMA TILLGÅNGAR

3 747 279

3 898 239

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 010

20 010

Fond för yttre underhåll

909 227

1 153 471

Summa bundet eget kapital

929 237

1 173 481

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

420 242

420 242

Årets resultat

-31 591

-244 244

Summa fritt eget kapital

388 651

175 998

Summa eget kapital

1 317 888

1 349 479

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8

0

2 405 424

Summa långfristiga skulder

0

2 405 424

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

2 289 444

0

Leverantörsskulder

22 970

44 149

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

116 977

99 187

Summa kortfristiga skulder

2 429 391

143 336

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 747 279

3 898 239

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-31 591

-244 244

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

110 000

110 000

Övrigt

-4 446

540

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

73 963

-133 704

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

8 222

-502

Förändring av leverantörsskulder

-21 179

13 873

Förändring av kortfristiga skulder

17 790

2 865

Kassaflöde från den löpande verksamheten

78 796

-117 468

Finansieringsverksamheten

Amortering

-115 980

-115 980

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-115 980

-115 980

Årets kassaflöde

-37 184

-233 448

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

705 157

938 605

Likvida medel vid årets slut

667 973

705 157

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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 nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper 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.

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

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

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

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2023 samt den del av övriga lån som amorteras under 2023 redovisas som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total bostadsyta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	748 080	748 080
Summa	748 080	748 080

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Rep och underhåll	132 021	413 756
Fastighetsskötsel	96 556	54 987
Lokalvård	0	16 769
El	78 517	46 617
Värme	69 843	80 838
Vatten och avlopp	32 940	36 214
Renhållning	25 027	23 477
Snöröjning	25 053	10 159
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	33 094	32 384
Sappa	29 031	28 380
Trädgårdskostnader	22 759	5 652
Fastighetsavgift	27 342	26 262
Övriga driftskostnader	6 056	13 292
Summa	578 239	788 787

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	10 000	8 750
Förvaltningskostnader	37 231	37 110
Konsultkostnader	3 667	2 313
Övrigt	11 664	9 394
Summa	62 562	57 567

Not 5 Personakostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	0	14 249
Sociala kostnader	0	4 979
Totalt	0	19 228

Not 6 Byggnader/Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 000 645	6 000 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 645	6 000 645
Ingående avskrivningar	-2 845 599	-2 735 599
Årets avskrivningar	-110 000	-110 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 955 599	-2 845 599
Utgående redovisat värde	3 045 046	3 155 046
Taxeringsvärden byggnader	8 800 000	8 000 000
Taxeringsvärden mark	3 276 000	3 780 000
Summa	12 076 000	11 780 000
Bokfört värde byggnader	3 045 046	3 155 046
Summa	3 045 046	3 155 046

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	8 294	8 212
Sappa	6 662	5 670
Vänerförvaltning AB	0	9 296
Summa	14 956	23 178

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,37	2023-03-15	13 060	257 335
SEB	4,36	2023-03-15	102 920	2 032 109
Summa			115 980	2 289 444
Kortfristig del av långfristig skuld				2 289 444
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 1 710 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	3 681	1 700
Arvoden	0	6 650
Revision	10 000	2 000
K-d Energi	15 494	10 996
Fjärrvärme dec	11 408	11 526
Förskottsbetalda avgifter	65 369	57 390
HSB fastighetsskötsel	8 925	8 925
Renhållning	2 099	0
Summa	116 976	99 187

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 128 000	5 128 000
Summa	5 128 000	5 128 000

Karlstad 2023-05-28



Thomas Saubach
Ordförande



Björn Höijer



Joakim Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-13.



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pilen nr 7

Org.nr 773200-0372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilen nr 7 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 Pilen nr 7 för räkenskapsåret 2022 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 13 juni 2023



Stefan Mott
Godkänd revisor