

Årsredovisning för

Brf Karlssons Äng i Kalmar

769637-0944

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karlssons Äng i Kalmar, 769637-0944 får härmed avge årsredovisning för 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Växjö Kommun.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av FF-Fastighetsservice AB.
Fastighetsskötseln har under året, skötts av FF-Fastighetsservice AB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 18 stycken fördelade på 12 stycken lägenheter.
Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Mikael Wessel

Ordinarie ledamöter

Nina Filipsson
Susanne Karlsson
Tore Walheim
Dajana Corkovic

Revisor

Per Magnusson

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 5 stycken sammanträden hållits, föreningens årsstämma hölls den 17 juni 2021.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Tekoppen 2

Adress: Silkesvägen

Byggår: 2021

Taxeringsvärde: 2 879 000 kronor varav byggnadsvärde 0 kronor

Total boyta: 903 m²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök: 1 stycken

3 rum och kök: 11 stycken

P-anläggning

12 stycken

Antal medlemmar vid årets ingång: 14 stycken

Tillkommande medlemmar: 7 stycken

Avgående medlemmar: 3 stycken

Antal medlemmar vid årets utgång: 18 stycken

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under första kvartalet 2021 har föreningens medlemmar flyttat in i sina lägenheter och från och med årsstämman den 17 juni avgick interimsstyrelsen och medlemmarna själva bildade ny styrelse.

Flerårsöversikt

	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	478 120	-
Resultat efter finansiella poster	-84 790	-
Soliditet, %	66,1	-
Balansomslutning	32 684 590	20 622 051
Årsavgift per kvm	439	-
Lån per kvm	12 114	-
Elkostnad per kvm	5	-
Värmekostnad per kvm	43	-
Vattenkostnad per kvm	60	-

Not Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 620 500			
Inbetalda insatser under året	20 069 500			
Fonddispoenl årsstämmobeslut				
Årets resultat				-84 790
Belopp vid årets slut	21 690 000			-84 790

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat	-84 790
Totalt	-84 790
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	43 000
balanseras i ny räkning	-127 790
Summa	-84 790

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll är gjort enligt ekonomisk plan detta år, då UH-plan inte är klar.

fmv

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	478 120	-
Övriga rörelseintäkter		272	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		478 392	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-186 795	-
Övriga externa kostnader		-34 558	-
Avskrivningar		-210 850	-
Summa rörelsekostnader		-432 203	-
Rörelseresultat		46 189	-
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-11 500	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 479	-
Summa finansiella poster		-130 979	-
Resultat efter finansiella poster		-84 790	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-84 790	-
Skatter			
Årets resultat		-84 790	-

fm

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	32 479 150	1 898 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	18 548 327
Summa materiella anläggningstillgångar		32 479 150	20 446 327
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		-	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	50 000
Summa anläggningstillgångar		32 479 150	20 496 327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 916	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 749	-
Summa kortfristiga fordringar		19 665	-
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		185 775	125 724
Summa kassa och bank		185 775	125 724
Summa omsättningstillgångar		205 440	125 724
SUMMA TILLGÅNGAR		32 684 590	20 622 051

fm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 690 000	1 620 500
Summa bundet eget kapital		21 690 000	1 620 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-84 790	-
Summa fritt eget kapital		-84 790	-
Summa eget kapital		21 605 210	1 620 500
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	10 817 000	6 628 675
Övriga skulder		-	12 372 876
Summa långfristiga skulder		10 817 000	19 001 551
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4,5	122 000	-
Leverantörsskulder		44 392	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	95 988	-
Summa kortfristiga skulder		262 380	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 684 590	20 622 051

pm

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	396 059	
Debitering avfall/drift	82 060	
Öresutjämning	1	
Summa	478 120	

Not 2 Driftskostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	56 163	
Reparation & Underhåll	10 410	
El	4 768	
Värme	38 571	
Vatten	54 439	
Sophantering	16 743	
Snöröjning	5 515	
Övriga driftskostnader	186	
Summa	186 795	

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 446 327	1 898 000
-Nyanskaffningar	12 243 673	18 548 327
	32 690 000	20 446 327
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-210 850	-
	-210 850	-
Redovisat värde vid årets slut	32 479 150	20 446 327
Bokfört värde byggnader	27 902 550	18 548 327
Bokfört värde mark	4 576 600	1 898 000
	32 479 150	20 446 327

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek	2028-03-24	1,52%	5 469 500	
Swedbank Hypotek	2026-03-25	1,31%	5 469 500	
Lån				6 628 675
Byggnadskreditiv				12 372 876
			10 939 000	19 001 551
Inteckningslån			10 939 000	
Avgår kortfristig del inom 1 år			-122 000	
Villkorsändring 2-5 år från balansdagen			-5 347 500	
Villkorsändring senare än fem år från balansdagen			-5 469 500	
			-	

jm

Not 5 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	11 000 000	11 000 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	11 000 000	11 000 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna utgiftsräntor	27 088	
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	48 010	-
Upplupna kostnader	20 890	
	95 988	-

Underskrifter

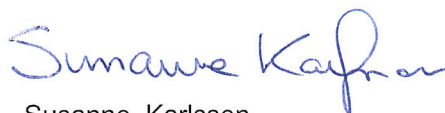
Kalmar 2 / 6 2022



Mikael Wessel
Styrelseordförande



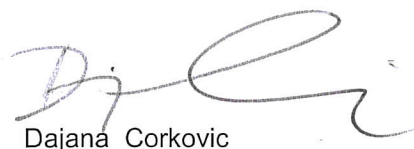
Nina Filipsson



Susanne Karlsson



Tore Walheim



Dajana Corkovic

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 juni 2022.



Per Magnusson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karlssons äng, org.nr 769637-0944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlssons äng 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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. Risker 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 bolagets 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 ett bolag 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 Karlssons äng för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31 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 bolaget 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 bolagets verksamhetart, 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 föreningslagen, 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 föreningslagen.

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 aktiebolagslagen.

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 föreningslagen.

Växjö den 2/6 2022

Per Magnusson

Auktoriserad revisor