

Brf Sånglärkan
Org nr 769606-7433

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Trädlärkan 3 i Karlstads kommun består av 24 friliggande och sammanbyggda enheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

10 st 3 rum och kök

14 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 362 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 om minst 20 kr per kvm lägenhetsarea.

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.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har tre överlåtelser skett.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i en Samfällighet tillsammans med fastigheterna Trädlärkan 1, 2 och 5. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar värme, vatten, renhållning, centralanläggning samt lekplats, kör- och grönytor, belysning m m.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2016-03-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Alexandersson	Ledamot	Ordförande
Johan Byman	Ledamot	
Johan Ekblom	Ledamot	
Jan-Erik Strömberg	Ledamot	
Håkan Persson	Suppleant	
Henrik Adolfsson	Suppleant	

Vid stämman avgick Maria Jonsson och Kerstin Wiklund ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 33 226 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
Dick Zetterström	Suppleant

Valberedning

Ylva Gustafsson
Per Eriksson
Johnny Hindenäs

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-07.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2016-12-31	Amortering år 2017
SBAB	3,11%	2019-03-29	5 349 840	0
Swedbank Hypotek	3,75%	2018-06-27	7 391 880	0
SBAB	2,27%	2022-03-21	4 750 000	200 000
SBAB	0,84%	rörlig 3 mån	2 433 958	

Fr o m 2008-01-22 har föreningen en checkräkningskredit om 300 000 kr.

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 18 925 678 kr om fem år.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2017. Genomsnittlig årsavgift 693 kr/kvm.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2002. Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 7 412 kr per hus, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsjämförelse

<u>(alla belopp i tkr)</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	1 636	1 636	1 636	1 636	1 636
Resultat efter finansiella poster	tkr	233	146	168	317	282
Balansomslutning	tkr	36 545	36 516	36 575	36 657	36 491
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	44,9	45,0	43,8	43,3	42,6

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	232 526
Balanserad vinst	806 659

Föreningsstämman har att förfoga över följande 1 039 185

Föreningsstämman har att förfoga över följande:

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	48 000
att till yttre fonden reserveras, utöver stadgenlig reservering	152 000
att i ny räkning överförs	839 185
	<u>1 039 185</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder		1 636 344	1 636 344
Summa rörelseintäkter		1 636 344	1 636 344
Summa rörelsekostnader			
Övriga driftskostnader	2	-467 070	-486 798
Personalkostnader	3	-43 665	-43 860
Avskrivningar	4, 5	-314 300	-314 300
Summa rörelsekostnader		-825 035	-844 958
Resultat före finansiella poster		811 309	791 386
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		216	1 412
Räntekostnader för fastighetslån		-578 999	-646 968
Summa resultat från finansiella investeringar		-578 783	-645 556
Resultat efter finansiella poster		232 526	145 830
Årets vinst		232 526	145 830

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	29 585 678	29 885 678
Installationer	5	143 514	157 814
Mark		4 700 000	4 700 000
		<hr/>	<hr/>
		34 429 192	34 743 492
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		34 429 192	34 743 492
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordran		5 424	7 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 552	7 410
		<hr/>	<hr/>
		20 976	14 571
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		2 094 692	1 757 672
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		2 115 668	1 772 243
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		36 544 860	36 515 735
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		14 760 000	14 760 000
Föreningens fond för yttre underhåll		600 000	500 000
		<hr/>	<hr/>
		15 360 000	15 260 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		806 659	760 829
Årets vinst		232 526	145 830
		<hr/>	<hr/>
		1 039 185	906 659
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		16 399 185	16 166 659
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		19 925 678	20 125 678
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		19 925 678	20 125 678
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 975	140
Skatteskulder		-16 450	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		228 472	223 258
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		219 997	223 398
Summa eget kapital och skulder		<hr/>	<hr/>
		36 544 860	36 515 735
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		22 480 000	22 480 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (bokföringsnämndens allmänna råd) samt med K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 22 procent.

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. Byggnadernas bokförda restvärde avskrivs på ca 100 år.

Avskrivning på installationer görs under 20 år.

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

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

Not 2 Övriga driftskostnader

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Reparation och underhåll	61 250	110 688
Fastighetsförsäkring	45 293	44 042
Fastighetsavgift	163 768	164 836
Samfällighetsförening	144 000	120 000
Övriga driftskostnader	5 974	3 622
Revision	6 875	6 875
Ekonomisk förvaltning	31 520	30 818
Övriga administrationskostnader	8 390	5 917
Summa	<u>467 070</u>	<u>486 798</u>

Not 3 Personalkostnader

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Styrelsearvode	33 226	33 374
Sociala avgifter	10 439	10 486
Summa	<u>43 665</u>	<u>43 860</u>

Not 4 Byggnader

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>32 540 000</u>	<u>32 540 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 540 000	32 540 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 654 322	-2 354 322
Årets avskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 954 322</u>	<u>-2 654 322</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>29 585 678</u>	<u>29 885 678</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 696 000	14 696 000
Taxeringsvärde mark	7 776 000	7 776 000
	<u>22 472 000</u>	<u>22 472 000</u>

Not 5 Installationer

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	313 170	313 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 170	313 170
Ingående ackumulerade avskrivningar	-155 356	-141 056
-Avskrivningar	-14 300	-14 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169 656	-155 356
Utgående restvärde enligt plan	<u>143 514</u>	<u>157 814</u>


Not 6 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2015-12-31	14 760 000	500 000	760 829	145 830
Disposition av föregående års resultat	-	-	145 830	-145 830
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	48 000	-48 000	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	52 000	-52 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	232 526
Eget kapital 2016-12-31	14 760 000	600 000	806 659	232 526

Karlstad 2017 - 02 - 15




Jonas Alexandersson
Ordförande



Johan Byman
Ledamot



Johan Ekblom
Ledamot



Jan-Erik Strömberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 02 - 28.



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sånglärkan i Karlstad , org.nr 769606-7433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sånglärkan i Karlstad för år 2016..

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Sånglärkan i Karlstad finansiella ställning per den 31 december 2016 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 BRF Sånglärkan i Karlstad 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. 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 bolagets 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 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 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 Sånglärkan i Karlstad för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst..

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 BRF Sånglärkan i Karlstad 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 verksamhets art, 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 ersättningskyldighet 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar..

Karlstad den 28 februari 2017



Stefan Mott

Godkänd revisor