

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Fören  
Org nr: 773200-3376

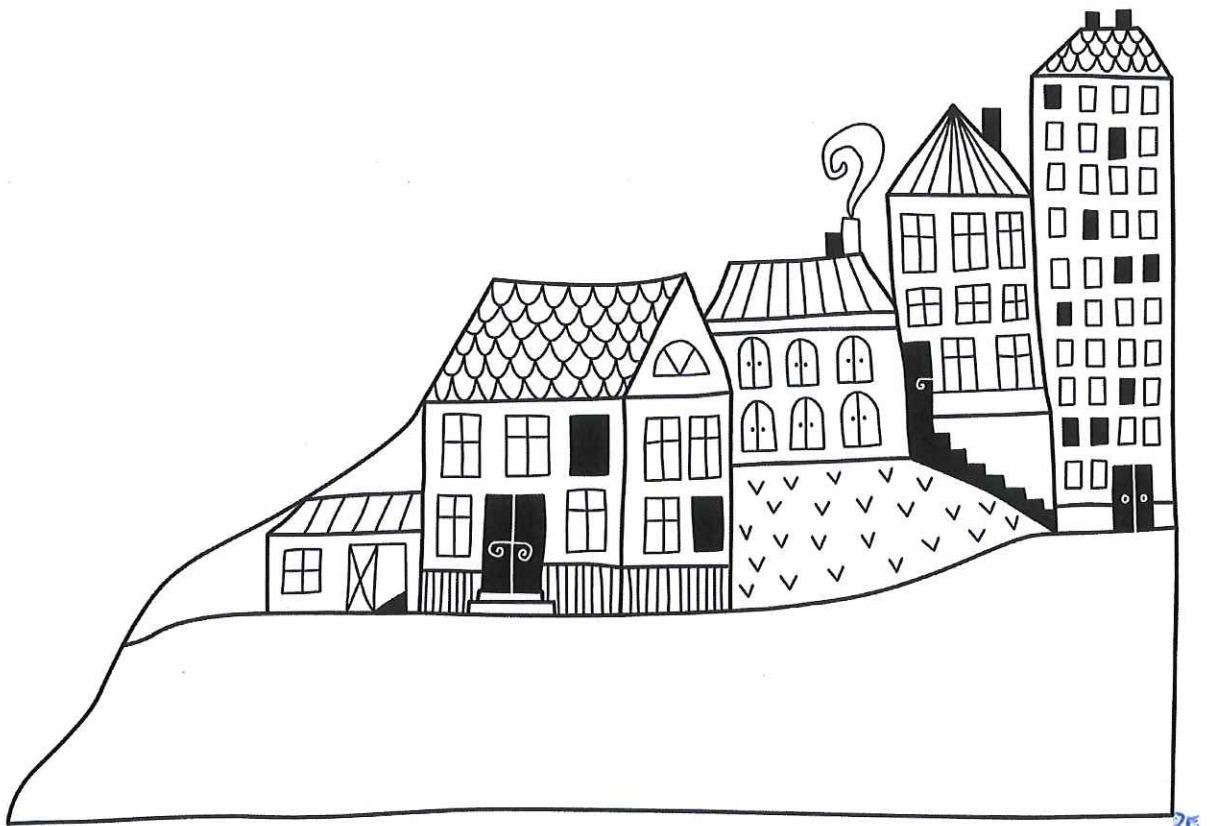


---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys .....	11
Noter.....	12

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fören får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-01-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-08.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. mindre underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 94 % till 336%.

I resultatet ingår avskrivningar med 680 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 280 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fören 2 i Karlstads Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 108 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Näbbgatan 2 - 6 samt Tullhusgatan 12 - 40 i Karlstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Värmland.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Karlstads kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år 2027-12-31 med en årlig avgäld på 374 068 kr.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	54
4 rum och kök	54

PE



#### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal p-platser	107

Total tomtarea	19 997 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	9 774 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	9 774 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 408 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	107 823 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	107 823 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,81 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 71 tkr och planerat underhåll för 226 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan upprättades år 2014 och omfattar kommande 10 års period. Föreningen har utfört ett antal underhållsåtgärder i förtid, vilket innebär att underhållsbehovet för de kommande åren är låga. För perioden 2020 till 2024 uppgår underhållet till 534 tkr. pe

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Balkongrenovering	2002
Miljöstation	2010
Motorvärmare	2010
Värmeanläggning	2010
Relining av stammar	2011
Gym och bastu	2015
Två grillplatser med fasta grillplatser	2015
Målning av hussocklar	2015
Målning av trapphus samt byte av handledare	2016
Fortsatt byte av belysning i trapphus	2016
Ventilationsarbeten i vissa lokaler.	2016
Gästlägenhet	2017
Byte av handledare i trapphus	2017
Ventilationsaggregat	2018
Nya rabatter – kantsten samt renovering av källarfönster	2019

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Bostäder, byta av golvbrunnar	6 000
Ny fläkt i tvättstuga TH 26	8 527
Porttelefon	25 780
Underhåll källarfönster	142 457
Omläggning asfalt	28 168
Asfaltering vid laddstolpar	<u>15 469</u>
Summa	226 401

Planerat underhåll	År
Målning av staket	2021 <i>PE</i>

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Thomas Sigfridson	Ordförande	2021
Sara Kvarnlöf	Kassör	2021
Ulf Blixt	Ledamot	2022
Lena Agnred	Ledamot	2022
Bo Lång	Ledamot	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kristina Ahlberg	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ab Kpmg	Auktoriserad revisor	2021
Mats Rudqvist	Förtroendevald revisor	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anette Rinne-Edgren	2021
Grete Hagli Brolinson	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 166 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 169 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2006-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 435 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. re

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 902	5 314	4 678	4 651	4 581
Resultat efter finansiella poster	600	-324	692	-142	-483
Årets resultat	600	-324	692	-142	-483
Resultat exklusive avskrivningar	1 280	311	1 127	529	189
Balansomslutning	16 708	16 695	17 017	15 862	16 103
Soliditet %	49	46	46	45	45
Likviditet %	336	244	190	401	334

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 308 834	2 497 392	4 007 350	-323 819
Disposition enl. årsstämmobeslut			-323 819	323 819
Reservering underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-226 401	226 401	
Årets resultat				599 646
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 308 834</b>	<b>2 520 991</b>	<b>3 659 932</b>	<b>599 646</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 683 532
Årets resultat	599 646
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	226 401
<b>Summa</b>	<b>4 259 579</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>4 259 579</b>
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 902 483	5 313 970
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 740	79 136
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 921 223</b>	<b>5 393 106</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 217 245	-4 556 197
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 344	-198 740
Personalkostnader	Not 6	-207 861	-251 372
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-680 075	-634 945
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 257 525</b>	<b>-5 641 254</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>663 698</b>	<b>-248 148</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11	2 098
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-64 064	-77 768
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-64 053</b>	<b>-75 670</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>599 646</b>	<b>-323 819</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>599 646</b>	<b>-323 819</b> <i>PE</i>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	12 041 886	12 379 039
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 661 429	1 696 054
Pågående ny- och ombyggnation	Not 12	0	1 612 035
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 703 316</b>	<b>15 687 128</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 703 316</b>	<b>15 687 128</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	75 847	98 452
Övriga fordringar	Not 14	162 155	201 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	223 880	242 235
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>461 882</b>	<b>542 529</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 542 410	464 882
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 542 410</b>	<b>464 882</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 004 292</b>	<b>2 619 446</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 707 608</b>	<b>16 694 538</b> <i>pe</i>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 308 834	1 308 834
Fond för yttre underhåll		2 520 991	2 497 392
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 829 825</b>	<b>3 806 226</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 659 933	4 007 350
Årets resultat		599 646	-323 819
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 259 579</b>	<b>3 683 532</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 089 404</b>	<b>7 489 758</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 000 000	8 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	Not 18	0	351 958
Skatteskulder	Not 19	6 274	12 706
Övriga skulder	Not 20	43 917	8 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	568 013	831 871
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>618 204</b>	<b>1 204 780</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 707 608</b>	<b>16 694 538</b> <i>PE</i>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	599 646	-323 819
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	680 075	634 945
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 279 721</b>	<b>311 127</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	80 647	-164 907
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-586 576	20 522
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>773 792</b>	<b>166 742</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärva av materiella anläggningstillgångar	-94 776	-1 555 094
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-94 776</b>	<b>-1 555 094</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna investeringsbidrag	398 513	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>398 513</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 077 528</b>	<b>-1 388 352</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>464 882</b>	<b>1 853 234</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 542 410</b>	<b>464 882</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b> <i>pe</i>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25 - 50
Tillkommande utgifter	Linjär	20 - 60
Markanläggningar	Linjär	10 - 20
Inventarier	Linjär	5 - 10

Mark är inte föremål för avskrivningar. *FE*



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 248 072	4 248 072
Hyror, bostäder	195 156	198 423
Hyror, lokaler	186 954	276 401
Hyror, garage	800	845
Hyror, p-platser	4 850	40 500
Hyror, övriga	56 590	218 180
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-34 015
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 500	-6 000
Rabatter	-48 250	-10 750
Elavgifter	257 811	379 314
Sophämningsavgifter	3 000	3 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 902 483</b>	<b>5 313 970</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	12 620	18 775
Fakturerade kostnader	360	780
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	2
Övriga rörelseintäkter	5 762	18 003
Försäkringsersättningar	0	41 576
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>18 740</b>	<b>79 136</b> <i>pe</i>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Underhåll	-226 401	-1 217 052
Reparationer	-71 421	-103 757
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-162 562	-166 706
Tomträttsavgäld	-374 068	-374 068
Försäkringspremier	-100 202	-99 183
Kabel- och digital-TV	-397 521	-377 922
Systematiskt brandskyddsarbete	-28 219	-5 406
Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 009	-36 424
Snö- och halkbekämpning	-4 991	-78 064
Drift och förbrukning, övrigt	-9 039	-37 763
Förbrukningsinventarier	-40 645	-41 976
Fordons- och maskinkostnader	-266	0
Vatten	-272 441	-264 288
Fastighetsel	-307 688	-488 291
Uppvärmning	-662 474	-791 884
Sophantering och återvinning	-125 926	-111 681
Förvaltningsarvode drift	-408 373	-361 733
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 217 245</b>	<b>-4 556 197</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-84 150	-80 869
Lokalkostnader	0	-7 891
IT-kostnader	-4 533	-13 548
Arvode, yrkesrevisorer	-16 500	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-3 668	-29 213
Kreditupplysningar	-1 125	-3 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 169	-17 210
Kontorsmateriel	-4 402	-5 099
Telefon och porto	-12 714	-6 878
Tidskrifter och facklitteratur	0	-189
Medlems- och föreningsavgifter	-7 979	-7 640
Konsultarvoden	0	-3 296
Bankkostnader	-3 103	-8 433
Övriga externa kostnader	0	-4 201
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-152 344</b>	<b>-198 740</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-84 800	-66 071
Styrelsearvoden	-90 600	-113 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 200	-38 550
Övriga kostnadsersättningar	0	-748
Sociala kostnader	-25 261	-32 903
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-207 861</b>	<b>-251 372</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-200 128	-200 128
Avskrivning Markanläggningar	-57 466	-55 369
Avskrivningar tillkommande utgifter	-217 856	-217 856
Avskrivning Maskiner och inventarier	-72 956	-76 724
Avskrivning Installationer	-131 668	-84 868
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-680 075</b>	<b>-634 945</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6	1 983
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5	115
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>11</b>	<b>2 098</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-64 064	-77 768
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-64 064</b>	<b>-77 768</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 523 064	10 523 064
Tillkommande utgifter	13 826 000	13 826 000
Markanläggning	543 725	243 725
	<b>24 892 789</b>	<b>24 592 789</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	138 298	300 000
	<b>138 298</b>	<b>300 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>25 031 087</b>	<b>24 892 789</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 562 120	-5 345 996
Tillkommande utgifter	-6 794 490	-6 576 634
Markanläggningar	-157 140	-117 767
	<b>-12 513 750</b>	<b>-12 040 396</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-216 124	-216 124
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-217 856	-217 856
Årets avskrivning markanläggningar	-41 470	-39 373
	<b>-475 450</b>	<b>-473 353</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12 989 200</b>	<b>-12 513 749</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>12 041 887</b>	<b>12 379 040</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	4 744 820	4 960 944
Tillkommande utgifter	6 813 654	7 031 510
Markanläggningar	483 413	386 585
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	107 000 000	107 000 000
Lokaler	823 000	823 000
	<b>107 823 000</b>	<b>107 823 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>71 823 000</i>	<i>71 823 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 000 000</i>	<i>36 000 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	770 500	770 500
Installationer	1 647 250	1 177 000
	<b>2 417 750</b>	<b>1 947 500</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	1 170 000	470 250
	<b>1 170 000</b>	<b>470 250</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 587 750</b>	<b>2 417 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-567 219	-490 496
Installationer	-154 477	-69 609
	<b>-721 696</b>	<b>-560 105</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-72 956	-76 724
Installationer	-131 668	-84 868
	<b>-204 624</b>	<b>-161 592</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-640 175	-567 219
Installationer	-286 145	-154 477
	<b>-926 320</b>	<b>-721 696</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-926 320</b>	<b>-721 696</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 661 430</b>	<b>1 696 054</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	130 325	203 281
Maskiner	0	0
Installationer	2 531 105	1 492 773

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnationer**  
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>	1 612 035	827 191
Årets anskaffningar	97 776	1 612 035
Årets aktivering	-1 706 811	-770 250
Omklassificering underhåll	-0	-56 941
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1 612 035</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	75 847	62 572
Kundfordringar	0	35 880
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>75 847</b>	<b>98 452</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	38 230	38 230
Andra kortfristiga fordringar	93 387	163 612
Fordran leverantörer	30 538	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>162 155</b>	<b>201 842</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 513	33 176
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 000	44 765
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 039	62 987
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 811	7 790
Förutbetald tomträttsavgäld	93 517	93 517
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>223 880</b>	<b>242 235</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	60 393	63 102
Transaktionskonto	1 482 017	401 780
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 542 410</b>	<b>464 882</b> <i>PE</i>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	8 000 000	8 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2020-04-14	8 000 000	-8 000 000	0	0
NORDEA	0,47%	2022-04-14	0	8 000 000	0	8 000 000
<b>Summa</b>			<b>8 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 000 000</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningens lån är för tillfället amorteringsfritt och någon plan för framtida amorteringar de närmsta åren finns inte. Ingen kapitalbindningstid på lånet. Lånet löper tillsvidare och förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	0	351 958
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>0</b>	<b>351 958</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	6 274	12 706
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>6 274</b>	<b>12 706</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	0	3 220
Skuld sociala avgifter och skatter	43 857	4 865
Clearing	60	160
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>43 917</b>	<b>8 245</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	8 251	16 618
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 206	89 302
Upplupna elkostnader	49 922	179 118
Upplupna värmekostnader	95 252	106 610
Upplupna kostnader för renhållning	10 142	9 437
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 200	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 285
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	390 040	421 501
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>568 013</b>	<b>831 871</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	9 551 000	9 551 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

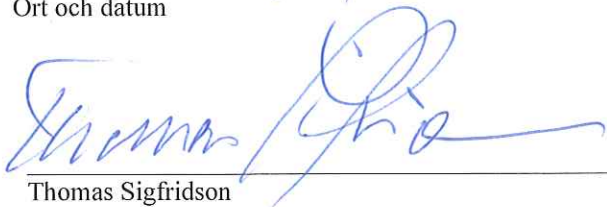
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. PE



Styrelsens underskrifter

Karlstad 19/3 2021

Ort och datum



Thomas Sigfridson



Lena Agnred



Sara Kvarnlöf



Bo Lång



Ulf Blixt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30

KPMG AB



Pontus Ericsson  
Auktoriserad revisor



Mats Rudqvist  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fören, org. nr 773200-3376

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fören för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa bero. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsled i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fören för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad 2021-03-30

KPMG AB



Pontus Ericsson

Auktoriserad revisor



Mats Rundqvist

Förtroendevald revisor