

Årsredovisning för
Brf Blåmesen 17
769622-0925

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

A

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Blåmesen 17, 769622-0925 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information 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 bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötseln har under året utförts av medlemmarna

Vid årets slut var medlemsantalet 7 st fördelade på 5 st lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningens säte är i Karlstad.

Styrelsen

Ordförande
Sekreterare
Ledamot

Anna Sundqvist
Maria Haglund
Gerd Svenford

Suppleant

Lars Eriksson

Revisor

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat en lägenhetsöverlåtelse under året. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Blåmesen 17
Adress:	Bäckeboatan 11 A-E, 654 65 Karlstad
Byggår:	1954 ombyggnadsår 2007
Taxeringsvärde:	2 200 000 kr varav byggnadsvärde 1 659 000 kr
Lägenhetsfördelning:	5 stycken lägenheter i en huskropp
Total boyta:	268 m ²
Fastighetens areal:	850 m ²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	3 st
3 rum och kök	2 st

Garage	2 st
--------	------

A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhet 1103 har reparerats efter vattenskadan som upptäcktes på vinden. I samband med samma skada torkade en fläkt i lägenhet 1105 upp fukt i badrummet och under tiden var lägenheten obeboelig under några veckor.

Höga radonvärden i lägenhet 1105 föranledde att nya ventiler sattes in och ny radonmätning genomförs under höst 2019 eller vinter 2020.

Lägenhet 1103 såldes under hösten och utflyttningen skedde i början av december. Samtidigt flyttade nya ägaren Marius Kristiansson in, han och hans far Fredrik Kristiansson äger lägenhet. Lägenhet 1105 lades under hösten ut till försäljning men är vid årsskiftet inte såld.

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 972 010	162 799	-111 334	-30 983
Resultatdisposition			-30 983	30 983
Fondavsättning		6 000	-6 000	
Årets resultat				-37 682
Vid årets slut	1 972 010	168 799	-148 317	-37 682

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	257 273	261 768	259 068	261 769
Resultat efter finansiella poster	-37 682	-30 983	-57 105	26 216
Resultat i % av nettoomsättningen	-14,6	-11,8	-22,0	10,0
Soliditet, %	36,5	36,7	37,0	37,6
Balansomslutning	5 355 170	5 428 955	5 471 391	5 531 099
Nyckeltal i kr/m² boyta				
Årsavgift	936	936	936	936
Lån	12 494	12 558	12 621	12 685
Gemensam elkostnad	35	40	34	29
Värmekostnad	158	181	168	185
Vattenkostnad	41	31	37	39

[Handwritten signature]

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	-148 317
årets resultat	-37 682
Totalt	-185 999

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras	7 000
ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde	
balanseras i ny räkning	-192 999
Summa	-185 999

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	257 273	261 768
Övriga rörelseintäkter		460	0
Summa rörelseintäkter		<u>257 733</u>	<u>261 768</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-203 540	-175 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-43 305	-55 789
Summa rörelsekostnader		<u>-246 845</u>	<u>-231 613</u>
Rörelseresultat		<u>10 888</u>	<u>30 155</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 570	-61 138
Summa finansiella poster		<u>-48 570</u>	<u>-61 138</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-37 682</u>	<u>-30 983</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-37 682</u>	<u>-30 983</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-37 682</u>	<u>-30 983</u>

A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	5 110 188	5 153 493
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 110 188	5 153 493
Summa anläggningstillgångar		5 110 188	5 153 493
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		166	165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 201	4 140
Summa kortfristiga fordringar		4 367	4 305
Kassa och bank			
Kassa och bank		240 615	271 157
Summa kassa och bank		240 615	271 157
Summa omsättningstillgångar		244 982	275 462
SUMMA TILLGÅNGAR		5 355 170	5 428 955

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 972 010	1 972 010
Fond fastighetsunderhåll		168 799	162 799
Summa bundet eget kapital		2 140 809	2 134 809
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-148 317	-111 334
Årets resultat		-37 682	-30 983
Summa fritt eget kapital		-185 999	-142 317
Summa eget kapital		1 954 810	1 992 492
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 575 000	3 348 500
Summa långfristiga skulder		1 575 000	3 348 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 773 500	17 000
Leverantörsskulder		10 260	20 519
Skatteskulder		12 540	11 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	29 060	39 036
Summa kortfristiga skulder		1 825 360	87 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 355 170	5 428 955

A

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 K2 regelverket. Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Månadsavgifter	250 968	250 968
Hyresrabatter/avgiftsnedsättning	-4 495	
Garagehyror	10 800	10 800
	<u>257 273</u>	<u>261 768</u>

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	9 249	10 663
Värme	42 328	48 453
Vatten och avlopp	10 911	8 415
Renhållning, sophantering	4 511	4 511
Försäkringsskador	68 438	0
Reparation och underhåll	16 034	34 688
Övriga driftskostnader	1 133	7 512
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	6 806	5 674
Fastighetsförsäkringar	4 770	4 661
Gemensam tv-anläggning	7 320	7 219
Bredbandskostnader	720	0
Förbrukningsinventarier	50	0
Förbrukningsmaterial	267	888
Planerat underhåll	0	12 438
Kontorsmaterial	122	165
Övriga föreningskostnader	2 981	5 263
Administrationskostnader	15 917	15 168
Extern revisionskostnad	8 375	6 500
Bankkostnader	3 028	3 606
Övriga främmande tjänster	580	0
Summa	203 540	175 824

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 397 010	5 397 010
	5 397 010	5 397 010
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-243 517	-200 212
-Årets avskrivning enligt plan	-43 305	-43 305
	-286 822	-243 517
Redovisat värde vid årets slut	5 110 188	5 153 493
Bokfört värde byggnader	4 043 739	4 087 044
Bokfört värde mark	1 066 449	1 066 449
	5 110 188	5 153 493

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 420	62 420
Vid årets slut	62 420	62 420
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-62 420	-49 936
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	0	-12 484
Vid årets slut	-62 420	-62 420
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Handwritten signature

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
SEB	2021-06-28	1,69%	1 575 000	1 575 000
SEB	2020-07-28	1,66%	1 000 000	1 000 000
SEB	2020-12-28	1,83%	773 500	790 500
			3 348 500	3 365 500
Varav kortfristig del 1 år			-17 000	-17 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas			-1 756 500	
Kvarstående långfristig del			1 575 000	3 348 500
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-1 575 000	-68 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	3 280 500

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 450 000	3 450 000
Summa ställda säkerheter	3 450 000	3 450 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	633	8 064
Förutbetalda intäkter	21 814	21 814
Övriga upplupna kostnader	6 613	9 158
	29 060	39 036

AK

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

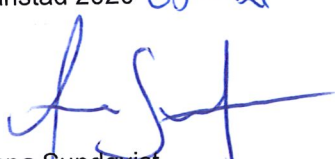
Föreningen tittar på ett takbyte för fastigheten inför sommaren 2020 eller senare. Lånen kommer ses över och tecknas om inför sommar eller hösten 2020.

Övrigt:

Ersättning utgick till Moa S för de veckor lägenhet 1105 var obeboelig. Ny radonmätning pågår. Föreningen ser över avtalet med Graden för att ta beslut om eventuell uppsägning av detsamma.

Underskrifter

Karlstad 2020-05-21


Anna Sundqvist
Styrelseordförande


Maria Haglund


Gerd Svenfors

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/6- 2020.


Jens Forneng
LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Blåmesen 17

Org.nr 769622-0925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåmesen 17 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses

vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Blåmesen 17 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 3 juni 2020



Jens Forneng
Auktoriserad revisor