



VÄNER
FÖRVALTNING

2019

Årsredovisning

Brf Hagaporten

716451-2563



Styrelsen för Brf Hagaporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Braxen 37 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus med 37 lägenheter och två butikslokaler samt garage.

Den totala boytan är 2 897 kvm, lokalytan är 125 kvm och garaget är 418 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 1992-1993. Värdeår 1993.

Fastighetens underhållsfond

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsättes 84 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med HSB Värmland om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-05-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Leif Wiklund	Ledamot	Ordförande
Ola Lindgren	Ledamot	Sekreterare
Hans Persson	Ledamot	
Christina Mitander	Ledamot	
Hans Ekman	Suppleant	
Amira Nahara	Suppleant	

Vid stämman avgick Sonja Parezanin och Lars-Erik Piippo ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 28 400 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Ernst & Young AB

Ordinarie och suppleant

Valberedning

Peter Kuylensjö

Irène Guldbrandson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-07-12.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% 2019. Avgift för kabel-TV tillkommer med 100 kr/månad.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1993. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 377 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet och 1% för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 192	2 160	2 062	2 066
Resultat efter finansiella poster	-315	260	45	-83
Balansomslutning	28 894	29 537	29 681	30 049
Soliditet (%)	21,1	21,7	20,7	20,3

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2018-12-31	1 511 000	721 907	3 917 781	259 784	6 410 472
Disposition av föregående års resultat			259 784	-259 784	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		84 000	-84 000		0
Årets resultat				-314 982	-314 982
Eget kapital 2019-12-31	1 511 000	805 907	4 093 565	-314 982	6 095 490

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	4 093 565
Årets resultat	-314 982
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 778 583

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	84 000
att i ny räkning överföres	3 694 583
	3 778 583

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 192 352	2 160 000
Övriga rörelseintäkter	3	41 580	0
Summa rörelseintäkter		2 233 932	2 160 000
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 729 221	-1 062 592
Övriga externa kostnader		-91 206	-116 000
Personalkostnader och arvoden	5	-46 175	-49 252
Avskrivningar	6	-370 000	-370 000
Summa rörelsekostnader		-2 236 602	-1 597 844
Resultat före finansiella poster		-2 670	562 156
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 312	-302 372
Summa finansiella poster		-312 312	-302 372
Resultat efter finansiella poster		-314 982	259 784
Årets resultat		-314 982	259 784

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	27 946 884	28 316 884
		27 946 884	28 316 884
Summa anläggningstillgångar		27 946 884	28 316 884
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	5 622	11 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 979	84 545
		71 601	95 963
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		875 088	1 124 027
Summa omsättningstillgångar		946 689	1 219 990
SUMMA TILLGÅNGAR		28 893 573	29 536 874

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 511 000	1 511 000
Fond för yttre underhåll		805 907	721 907
		2 316 907	2 232 907
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 093 565	3 917 781
Årets resultat		-314 982	259 784
Summa eget kapital		6 095 490	6 410 472
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	22 022 500	22 392 500
Summa långfristiga skulder		22 022 500	22 392 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	370 000	370 000
Leverantörsskulder		85 823	102 577
Skatteskulder		1 427	5 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		318 333	255 536
Summa kortfristiga skulder		775 583	733 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 893 573	29 536 874

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska 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 aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på 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 21,4 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. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 72 år.

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

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till anskaffningsvärde.

Fordringar

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

Fastighetslån

11 042 500 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31. Den del som kommer att amorteras under 2020 redovisas som kortfristig.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 651 272	1 618 920
Hysesintäkter garage	108 000	108 000
Kabel-TV	48 840	48 840
Värme- och vatten	384 240	384 240
Summa	2 192 352	2 160 000

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
El debitering	37 515	0
Övriga intäkter	4 065	0
	41 580	0

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, bolag	99 471	105 433
Ventilation	6 568	4 572
Energideklaration	0	6 875
Reparation och underhåll	795 608	210 301
Hissar	77 851	32 795
El	150 269	97 919
Värme	227 568	256 071
Vatten och avlopp	76 579	79 676
Renhållning	59 107	59 110
Snöröjning/sandning	11 735	9 525
Fastighetsförsäkring	42 772	41 172
Kabel-TV	50 626	49 543
Fastighetsavgift	82 019	74 079
Övriga driftskostnader	49 048	35 520
Konsultkostnader	0	30 000
Summa	1 729 221	1 092 591

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	28 400	39 075
Lön fastighetsskötsel	12 950	0
Sociala avgifter	4 825	10 177
Summa	46 175	49 252

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 861 000	34 861 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 861 000	34 861 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 544 116	-6 174 116
Årets avskrivningar	-370 000	-370 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 914 116	-6 544 116
 Utgående redovisat värde	 27 946 884	 28 316 884
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	28 543 000	26 288 000
Taxeringsvärden mark	19 564 000	11 173 000
	48 107 000	37 461 000
 Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	24 346 884	24 716 884
Bokfört värde mark	3 600 000	3 600 000
	27 946 884	28 316 884

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	5 622	6 825
Skattefordran	0	4 593
Summa	5 622	11 418

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2019-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,730	2022-03-25	0	5 550 000
Swedbank Hypotek	1,178	3 månader	0	5 000 000
Swedbank Hypotek	1,050	2020-05-25	0	5 800 000
Swedbank Hypotek	1,650	2021-05-25	0	5 800 000
Swedbank	rörlig	3 månader	370 000	242 500
Totalt			370 000	22 392 500
Avgår kortfristig del				-370 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				22 022 500

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 20 542 500 kr om fem år.

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	35 325 000	35 325 000
	35 325 000	35 325 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid tidpunkten för avlämnandet av årsredovisningen har Corona-pandemin väsentligt påverkat de allmänna marknadsförutsättningarna vad gäller osäkerhet och risk. För närvarande är det osäkert när samhället återgår till det normala, men redan nu står det klart att effekterna på världsekonomin blir påtagliga. Ännu är det för tidigt att se exakt vilka effekterna blir på föreningens verksamhet, men i nuläget har vi inte noterat några vikande trender i försäljning och vi bedömer att det finns god beredskap för att hantera de utmaningar som kan komma att uppstå.

Karlstad 2020- 05- 12



Leif Wiklund
Ordförande



Hans Persson
Ledamot



Ola Lindgren
Ledamot



Christina Mitander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19

Ernst & Young AB



Tomas Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hagaporten, org.nr 716451-2563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagaporten för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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. 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, förfälskning, 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hagaporten för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 och 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 trygghetssätt.

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
- 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 vi 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 vår professionella 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 överträdelser 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 den 19/5 2020

Ernst & Young AB



Tomas Karlsson
Auktoriserad revisor