



VÄNER
FÖRVALTNING

2019

Årsredovisning

Brf Mården

773200-0307



Styrelsen för Brf Mården 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 bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Mården 24 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 30 bostadsrätter. Dessutom finns en lokal, sex garage och 13 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

6 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 829 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderbergs & Partners. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

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.

Fastighetsförvaltning

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

Föreningens lokaler

Föreningen har en lokal som hyrs ut till Butiken i hörnet.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-03-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Birgitta Björklund	Ledamot	Ordförande
Fredrik Bergman	Ledamot	
Ebba Maddumage Larsson	Ledamot	
Robert Gunnarsson	Suppleant	
Carina Berglund	Suppleant	

Vid stämman avgick Thomas Axelsson ur styrelsen. 

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

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 30 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Söderberg & Partners.

Revisor

Peter Rosengren
KPMG

Ordinarie
Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-07-14.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Cirkulationspump är bytt enl. underhållsplanen.

Trivselkvällar, vi har haft två stycken under året där vi fixat lite i o runt vår fastighet och avslutat med lite gemensam fika.

Muren är lagad och växtligheterna borttagna, pilen fick vi också ta bort då den var rutten.

Under höstens trivselkväll hade vi bjudit in Anna från HSB som kikade lite på vår tomt och kom med bra synpunkter och idéer. I underhållsplanen ligger asfaltering av baksidan snart i fas och då vore det kul att passa på och fixa även utemiljön runt om.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% under 2019. Genomsnittlig avgift är ca 595 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1960 och beskattas med 1 377 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet och med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB. *pr*

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 275	1 240	1 207	1 126
Resultat efter finansiella poster	47	-2 162	319	153
Lån per m ² bostadsyta	3 777	3 828	2 779	2 807
Avgift per m ² bostadsyta	595	584	572	543
Balansomslutning	11 809	11 822	6 153	5 943
Soliditet (%)	39,2	38,7	12,0	7,0

Eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2018-12-31	126 912	5 837 500	330 000	443 880	-2 161 665	4 576 627
Avskrivning av uppskrivning		-162 500		162 500		0
Disposition av föregående års resultat				-2 161 665	2 161 665	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			110 000	-110 000		0
Årets resultat					47 295	47 295
Eget kapital 2019-12-31	126 912	5 675 000	440 000	-1 665 285	47 295	4 623 922

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 665 286
Årets resultat	47 295
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 617 991

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	80 500
att i ny räkning överföres	-1 698 491
	-1 617 991

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 274 642	1 239 948
Summa rörelseintäkter		1 274 642	1 239 948
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-748 471	-2 893 884
Övriga externa kostnader		-69 748	-137 179
Personalkostnader och arvoden	4	-39 626	-26 484
Avskrivningar	5	-262 500	-262 500
Summa rörelsekostnader		-1 120 345	-3 320 047
Resultat före finansiella poster		154 297	-2 080 099
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 002	-81 566
Summa finansiella poster		-107 002	-81 566
Resultat efter finansiella poster		47 295	-2 161 665
Årets resultat		47 295	-2 161 665

PC

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

10 385 855

10 648 355

10 385 855

10 648 355

Summa anläggningstillgångar

10 385 855

10 648 355

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 383

0

Övriga kortfristiga fordringar

6

13 101

13 369

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

60 196

57 648

75 680

71 017

Kassa och bank

Kassa och bank

1 347 284

1 102 503

Summa omsättningstillgångar

1 422 964

1 173 520

SUMMA TILLGÅNGAR

11 808 819

11 821 875 PR

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	126 912	126 912
Uppskrivningsfond	5 675 000	5 837 500
Fond för yttre underhåll	440 000	330 000

6 241 912

6 294 412

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 665 286	443 880
Årets resultat	47 295	-2 161 665

-1 617 991

-1 717 785

Summa eget kapital

4 623 921

4 576 627

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	6 817 000	6 909 000
-----------------------------	---	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder

6 817 000

6 909 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	92 000	92 000
Leverantörsskulder		74 290	88 873
Skatteskulder		4 654	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	196 954	155 375

Summa kortfristiga skulder

367 898

336 248

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 808 819

11 821 875 PR

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre 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 aviseras 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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Uppskrivning sker då fastigheterna bedöms ha ett bestående högre värde än det bokförda värdet. I enlighet med K2 får uppskrivning högst ske upp till fastighetens taxeringsvärde.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt 60-årig plan.

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

Fordringar

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

Fastighetslån

2 872 500 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.

PR

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 089 252	1 067 796
Hyror	125 014	119 556
Bilplatser	51 786	47 184
Fastighetsskatt lokal	8 590	5 412
Summa	1 274 642	1 239 948

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, bolag	51 108	56 055
Ventilation	13 275	12 282
Energideklaration	0	18 000
Reparation och underhåll	138 574	2 257 576
El	28 657	25 597
Värme	214 771	222 854
Vatten och avlopp	52 274	54 364
Renhållning	26 263	27 169
Snöröjning	18 891	15 554
Fastighetsförsäkring	41 225	37 235
Övriga försäkringar	6 525	6 250
Kabel-TV	88 160	87 815
Fastighetsavgift	55 390	48 980
Övriga driftskostnader	13 358	24 153
Summa	748 471	2 893 884

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	30 000	20 000
Sociala avgifter	9 426	6 284
Fora	200	200
Summa	39 626	26 484 

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 369 646	8 369 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 369 646	8 369 646
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 558 791	-3 458 791
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 658 791	-3 558 791
Ingående ackumulerade uppskrivningar	5 837 500	0
Årets uppskrivningar	0	6 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-162 500	-162 500
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 675 000	5 837 500
Utgående redovisat värde	10 385 855	10 648 355
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	14 619 000	12 895 000
Taxeringsvärden mark	12 189 000	6 992 000
	26 808 000	19 887 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	5 885 855	6 148 355
Bokfört värde mark	4 500 000	4 500 000
	10 385 855	10 648 355

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	13 101	13 101
Skattefordran	0	268
Summa	13 101	13 369

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 211	12 803
Övriga försäkringar	6 798	6 525
Kabel-TV	22 591	22 039
Ekonomisk förvaltning	11 706	11 481
Övriga poster	4 890	4 800
Summa	60 196	57 648 PR

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2019-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	1,520	2020-07-13	30 000	2 872 500
Nordea Hypotek	1,376	2021-03-15	62 000	4 036 500
Totalt			92 000	6 909 000
Avgår kortfristig del				-92 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				6 817 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 6 476 000 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	12 134	9 473
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	99 556	98 604
El	2 890	2 601
Fjärrvärme	28 490	32 593
Renhållning	2 230	0
Fastighetsavgift	4 228	4 104
Revisionsarvoden	8 000	8 000
Upplupet styrelsearvode	30 000	0
Upplupna sociala avgifter	9 426	0
Summa	196 954	155 375

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 070 000	7 070 000
	7 070 000	7 070 000 <i>PR</i>

Karlstad 2020- 04-01



Birgitta Björklund
Ordförande



Fredrik Bergman
Ledamot



Ebba Maddumage Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-03



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mården, org. nr 773200-0307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mården för år 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 31 december 2019 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Bostadsrättsföreningen Mården för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till 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 fortlopande 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.

Karlstad den 3/4 - 2020

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor