



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mården

773200-0307



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 Värmland som teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningens lokaler

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-06-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Birgitta Björklund	Ledamot	Ordförande
Fredrik Bergman	Ledamot	
Carina Berglund	Ledamot	
Peter Gagnestam	Suppleant	
Anita Jarnhede	Suppleant	

Vid stämman avgick Ebba Maddumage Larsson och Robert Gunnarsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tio 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

Ordinarie

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-08-04.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fortsatt tagit hjälp av underhållsplanen i sitt arbete. Nedan följer exempel på aktiviteter samt arbete som genomförts och startats i fastigheten

Utemiljö

Nya cykelställ har köpts in och monterats utanför samtliga entréer. Anlagt och planterat rabatt. Nya växter har planterats.

Vi har haft två stycken trivselkvällar, en på våren och en på hösten. Vi har rensat i rabatter, klippt häckar och buskar samt rensat på vinden och gemensamma utrymmen. Föreningen hyrde container för att medlemmarna skulle ha möjlighet att slänga saker. Vid trivselkvällarna har avslutats med gemensam fika efteråt.

Inomhusmiljö

Rensning av vind och gemensamma utrymmen. Snickarboden har gjorts iordning för att alla i föreningen ska ha möjlighet att greja där. Bytt lås till snickarboden.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% för 2020. Genomsnittlig avgift är ca 607 kr per m². Från och med 1 januari 2021 höjs avgifterna med 1%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1960 och beskattas med 1 429 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 300	1 275	1 240	1 207
Resultat efter finansiella poster	123	47	-2 162	319
Lån per m² bostadsyta	3 726	3 777	3 828	2 779
Avgift per m² bostadsyta	607	595	584	572
Balansomslutning	11 797	11 809	11 822	6 153
Soliditet (%)	40,2	39,2	38,7	12,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	126 912	5 675 000	440 000	-1 665 285	47 295	4 623 922
Avskrivning av uppskrivning		-162 500		162 500		0
Disposition av föregående års resultat				47 295	-47 295	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			80 500	-80 500		0
Årets resultat					122 659	122 659
Eget kapital 2020-12-31	126 912	5 512 500	520 500	-1 535 990	122 659	4 746 581

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 535 991
Årets resultat	122 659
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 413 332

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	80 500
Att i ny räkning överföres	-1 493 832
	-1 413 332

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 300 374	1 274 642
Summa rörelseintäkter		1 300 374	1 274 642
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-696 241	-748 471
Övriga externa kostnader		-70 550	-69 748
Personalkostnader och arvoden	4	-39 426	-39 626
Avskrivningar	5	-262 500	-262 500
Summa rörelsekostnader		-1 068 717	-1 120 345
Resultat före finansiella poster		231 657	154 297
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 998	-107 002
Summa finansiella poster		-108 998	-107 002
Resultat efter finansiella poster		122 659	47 295
Årets resultat		122 659	47 295

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 123 355	10 385 855
Summa materiella anläggningstillgångar		10 123 355	10 385 855
Summa anläggningstillgångar		10 123 355	10 385 855
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 189	2 383
Övriga kortfristiga fordringar	6	13 101	13 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	62 316	60 196
Summa kortfristiga fordringar		88 606	75 680
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 585 325	1 347 284
Summa kassa och bank		1 585 325	1 347 284
Summa omsättningstillgångar		1 673 931	1 422 964
SUMMA TILLGÅNGAR		11 797 286	11 808 819

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		126 912	126 912
Uppskrivningsfond		5 512 500	5 675 000
Fond för yttre underhåll		520 500	440 000
Summa bundet eget kapital		6 159 912	6 241 912

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 535 991	-1 665 286
Årets resultat		122 659	47 295
Summa fritt eget kapital		-1 413 332	-1 617 991

Summa eget kapital

4 746 580 **4 623 921**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	2 800 000	6 817 000
Summa långfristiga skulder		2 800 000	6 817 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	4 014 500	92 000
Leverantörsskulder		46 783	74 290
Skatteskulder		10 184	4 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	179 239	196 954
Summa kortfristiga skulder		4 250 706	367 898

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 797 286 **11 808 819**

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

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 110 996	1 089 252
Hyror	129 000	125 014
Bilplatser	51 786	51 786
Fastighetsskatt lokal	8 592	8 590
Summa	1 300 374	1 274 642

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, bolag	51 240	51 108
Ventilation	3 850	13 275
Reparation och underhåll	98 483	138 574
El	23 008	28 657
Värme	193 373	214 771
Vatten och avlopp	54 719	52 274
Renhållning	37 015	26 263
Snöröjning	0	18 891
Fastighetsförsäkring	45 617	41 225
Övriga försäkringar	6 798	6 525
Kabel-TV	90 365	88 160
Trädgård och växter	5 276	0
Fastighetsavgift	56 950	55 390
Övriga driftskostnader	29 547	13 358
Summa	696 241	748 471

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
Fora	0	200
Summa	39 426	39 626

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 369 646	8 369 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 369 646	8 369 646
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 658 791	-3 558 791
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 758 791	-3 658 791
Ingående ackumulerade uppskrivningar	5 675 000	5 837 500
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-162 500	-162 500
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 512 500	5 675 000
Utgående redovisat värde	10 123 355	10 385 855
Taxeringsvärde Mården 24		
Taxeringsvärden byggnader	14 619 000	14 619 000
Taxeringsvärden mark	12 189 000	12 189 000
Summa	26 808 000	26 808 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	5 623 355	5 885 855
Bokfört värde mark	4 500 000	4 500 000
Summa	10 123 355	10 385 855

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	13 101	13 101
Summa	13 101	13 101

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 703	14 211
Övriga försäkringar	7 173	6 798
Kabel-TV	22 649	22 591
Ekonomisk förvaltning	11 791	11 706
Övriga poster	5 000	4 890
Summa	62 316	60 196

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek	1,000	2023-06-21	32 500	2 840 000
Nordea Hypotek	1,258	2021-03-15	62 000	3 974 500
Totalt			94 500	6 814 500
Avgår kortfristig del				-4 014 500
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				2 800 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 6 304 000 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	8 514	12 134
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	108 070	99 556
El	2 231	2 890
Fjärrvärme	27 400	28 490
Renhållning	2 313	2 230
Fastighetsavgift	4 285	4 228
Revisionsarvoden	8 000	8 000
Upplupet styrelsearvode	0	30 000
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Övrigt	9 000	0
Summa	179 239	196 954

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 070 000	7 070 000
Summa	7 070 000	7 070 000

Karlstad 2021- 04-12



Birgitta Björklund
Ordförande



Fredrik Bergman
Ledamot



Carina Berglund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-16



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 2020.

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 2020 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. 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 Bostadsrättsföreningen Mården för år 2020 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 fortlöpa 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

16/4 -2021

Peter Rosengren

Auktoriserad revisor