



VÄNER
FÖRVALTNING

2019

Årsredovisning

Brf Snickaren i Karlstad

769604-5694



Styrelsen för Brf Snickaren i Karlstad 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 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Snickaren 4 består av två flerbostadshus i tre våningar med totalt 16 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

4 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

7 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 362 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Värmland. Föreningens fastighet är byggd 2000-2001. Värdeår 2001.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp om minst 20 kr per kvm lägenhetsyta. 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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-04-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stig Jansson	Ledamot	Ordförande
Gunnar Karlsson	Ledamot	Vice ordförande
Rolf Johansson	Ledamot	Sekreterare
Marie Fredriksson	Suppleant	
Anders Forsberg	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Dina Försäkringar Värmland.

Revisorer

Anders Eliasson

Ordinarie

Valberedning

Gun Andersson

Sammanställande

Inger Jansson

Sven Setterlind

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-07-14.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Värmlands Fastighetsservice om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% under 2019. Ny genomsnittlig årsavgift 799 kr/kvm.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2001. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 377 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar föreningen inte någon inkomstskatt.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.



Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 120	1 109	1 109	1 109
Resultat efter finansiella poster	230	121	202	97
Lån per m ² bostadsyta	7 779	7 904	8 323	8 448
Avgift per m ² bostadsyta	799	784	784	784
Balansomslutning	21 956	21 925	22 362	22 333
Soliditet (%)	50,8	49,9	48,3	47,5

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2018-12-31	9 042 000	336 000	1 432 044	120 527	10 930 571
Disposition av föregående års resultat			120 527	-120 527	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		28 000	-28 000		0
Reservering till yttre fond, frivillig		72 000	-72 000		0
Årets resultat				229 681	229 681
Eget kapital 2019-12-31	9 042 000	436 000	1 452 571	229 681	11 160 252

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 452 571
Årets resultat	229 681
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 682 252

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	28 000
att extra avsättning till yttre fond görs med	72 000
att i ny räkning överföres	1 582 252
	1 682 252

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	1 119 964	1 109 268
Övriga rörelseintäkter		11 026	0
Summa rörelseintäkter		1 130 990	1 109 268
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-465 966	-455 657
Övriga externa kostnader		-45 194	-64 609
Personalkostnader och arvoden	4	-4 723	-3 727
Avskrivningar	5	-200 000	-200 000
Summa rörelsekostnader		-715 883	-723 993
Resultat före finansiella poster		415 107	385 275
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 426	-264 748
Summa finansiella poster		-185 426	-264 748
Resultat efter finansiella poster		229 681	120 527
Årets resultat		229 681	120 527



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 650 000	20 850 000
		20 650 000	20 850 000
Summa anläggningstillgångar		20 650 000	20 850 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	5 382	5 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 341	43 144
		49 723	48 170
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 255 800	1 026 372
Summa omsättningstillgångar		1 305 523	1 074 542
SUMMA TILLGÅNGAR		21 955 523	21 924 542

RA

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		9 042 000	9 042 000
Fond för yttre underhåll		436 000	336 000

	9 478 000	9 378 000
--	------------------	------------------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 452 571	1 432 044
Årets resultat		229 681	120 527

Summa eget kapital		11 160 252	10 930 571
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	10 425 600	10 595 600
-----------------------------	---	------------	------------

Summa långfristiga skulder		10 425 600	10 595 600
-----------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	170 000	170 000
Leverantörsskulder		59 103	58 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 568	169 582

Summa kortfristiga skulder		369 671	398 371
-----------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 955 523	21 924 542
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Å

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 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 22 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 anskaffningsvärde skrivs av på 100 år.

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

5 995 600 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	1 077 964	1 067 268
Hysesintäkter carport	42 000	42 000
Summa	1 119 964	1 109 268

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Teknisk förvaltning	92 656	86 697
Ventilation och filter	31 396	12 313
Energideklaration	0	15 625
Reparation och underhåll	30 337	0
Hissar	15 245	52 748
El	30 479	26 921
Värme	117 100	122 682
Vatten och avlopp	41 561	38 503
Renhållning	12 139	12 137
Snöröjning	12 723	21 172
Fastighetsförsäkring	15 235	14 421
Kabel-TV	20 174	19 745
Fastighetsavgift	22 032	21 392
Övriga driftskostnader	24 889	11 301
Summa	465 966	455 657

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	4 482	3 486
Bilersättning	241	241
Summa	4 723	3 727



Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 350 000	23 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 350 000	23 350 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 500 000	-2 300 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 700 000	-2 500 000
Utgående redovisat värde	20 650 000	20 850 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	15 800 000	14 600 000
Taxeringsvärden mark	4 518 000	3 614 000
	20 318 000	18 214 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	4 482	3 486
Skattefordran	900	1 540
Summa	5 382	5 026

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2019-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,820	2020-09-25	0	5 000 000
Swedbank Hypotek	1,762	2023-10-25	0	4 600 000
Swedbank Hypotek	1,275	rörlig 3 mån	170 000	995 600
Totalt			170 000	10 595 600
Avgår kortfristig del				-170 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				10 425 600

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 9 745 600 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 258 000	14 258 000
	14 258 000	14 258 000

Karlstad 2020- 03-03



Stig Jansson
Ordförande



Gunnar Karlsson
Vice ordförande



Rolf Johansson
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 03-04



Anders Eliasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Snickaren i Karlstad

Org.nr. 769604-5694

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snickaren i Karlstad 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.

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 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

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:

AS

- 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. 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.

Ro

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 Snickaren i Karlstad 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 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.

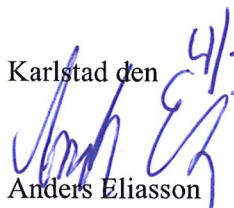
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Karlstad den

4/3 2020

Anders Eliasson
Auktoriserad revisor