

Brf Thor 5
Org nr 773200-0190

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen med säte i Karlstad avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Thor 5 i Karlstad kommun består av ett flerbostadshus med totalt 25 bostadsrätter. Föreningen har även 3 st garage till uthyrning.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök
13 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 608 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland, bostadsrättstillägg ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 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.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gruppanslutit sig till bredband via Telenor.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinaire föreningsstämma, 2018-05-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning

Mats Tallnäs	Ordförande
Christina Ernebratt	Ledamot
Maud Ödegård	Ledamot
Oscar Westerberg	Suppleant
Morgan Bäckström	Suppleant

Vid stämman avgick Jan-Åke Sundberg 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 utgått med 25 000 kr exklusive sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
Lotta Hammarström	Suppleant

Valberedning

Jan-Åke Sundberg
Christer Albinsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1995-08-30.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% under 2018. Ny genomsnittlig årsavgift är ca 554 kr per m².

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 337 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.ex. förändrade taxeringsvärden.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	933	919	906	895
Resultat efter finansiella poster	tkr	167	-100	18	29
Låneskuld	kr/m ²	3 043	3 385	3 416	3 447
Årsavgift	kr/m ²	554	543	543	543
Balansomslutning	tkr	7 111	7 458	6 432	6 445
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	28	25	12	11

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	131 990	1 200 000	195 117	50 121	353 115	-100 351
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-	-100 351	100 351
Fond för yttre underhåll	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	34 000	-	-34 000	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-	166 621
Eget kapital 2018-12-31	131 990	1 200 000	229 117	50 121	218 764	166 621

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Årets resultat	166 621
Balanserat resultat	218 765
Återstår till föreningsstämmans förfogande	385 386

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	100 000
att i ny räkning överförs	285 386
	385 386

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	886 904	885 491
Övriga rörelseintäkter	2	46 446	33 810
Summa rörelseintäkter		<u>933 350</u>	<u>919 301</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-518 544	-674 306
Övriga externa kostnader		-66 612	-131 794
Personalkostnader och arvoden	4	-35 333	-60 491
Avskrivning	5	-77 200	-80 200
Summa rörelsekostnader		<u>-697 689</u>	<u>-946 791</u>
Resultat före finansiella poster		235 661	-27 490
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 040	-72 862
Summa finansiella poster		<u>-69 040</u>	<u>-72 861</u>
Resultat efter finansiella poster		166 621	-100 351
Årets resultat		<u>166 621</u>	<u>-100 351</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	5 732 349	5 809 549
Summa anläggningstillgångar		5 732 349	5 809 549
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	2 700	2 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	48 302	35 433
		51 002	38 130
Bank		1 327 564	1 610 565
Summa omsättningstillgångar		1 378 566	1 648 695
Summa tillgångar		7 110 915	7 458 244

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		131 990	131 990
Upplåtelseavgifter		1 200 000	1 200 000
Reservfond		50 121	50 121
Föreningens fond för yttre underhåll		229 117	195 117
		1 611 228	1 577 228
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		218 764	353 115
Årets resultat		166 621	-100 351
Summa eget kapital		1 996 613	1 829 992
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 843 500	5 393 500
Summa långfristiga skulder		4 843 500	5 393 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	8	50 000	50 000
Leverantörsskulder		81 817	27 105
Övriga kortfristiga skulder	9	8 134	8 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	130 851	149 513
Summa kortfristiga skulder		270 802	234 752
Summa eget kapital och skulder		7 110 915	7 458 244

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 på ca. 100 år. Avskrivning på installationer görs enligt plan på 10 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.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årsavgifter	886 904	873 824
Hyresintäkter P-platser	13 257	12 996
Övriga intäkter	33 189	32 481
Summa	<u>933 350</u>	<u>919 301</u>

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	54 396	53 762
Sotning	-	2 870
Reparation och underhåll	42 606	124 494
El	31 963	27 856
Värme	214 037	205 200
Vatten och avlopp	40 790	40 225
Renhållning	19 455	18 459
Snöröjning	16 026	3 066
Fastighetsförsäkring	20 716	16 782
Kabel-TV	33 292	20 293
Fastighetsskatt	36 345	35 795
Diverse övriga kostnader	8 918	120 304
Summa	<u>518 544</u>	<u>669 106</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Styrelsearvode	25 000	24 192
Sociala avgifter	10 333	36 299
Summa	<u>35 333</u>	<u>60 491</u>

Not 5 Byggnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 720 077	7 720 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 720 077	7 720 077
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 910 528	-572 000
Årets avskrivningar	-77 200	-77 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 987 728	-649 200
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 732 349</u>	<u>7 070 877</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 173 000	13 173 000
Taxeringsvärde mark	5 992 000	5 992 000
	<u>19 165 000</u>	<u>19 165 000</u>

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattefordran	3	-
Skattekonto	2 697	2 697
Summa	<u>2 700</u>	<u>2 697</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	3 472	3 357
Fastighetsskötsel	13 599	13 599
Ekonomisk förvaltning	8 954	8 750
Kabel-TV	17 707	5 247
Övrigt	4 570	4 480
Summa	<u>48 302</u>	<u>35 433</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering år 2018	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank hypotek	1,370	2019-04-25	50 000	4 593 500
Swedbank hypotek	1,132	Rörligt	500 000	300 000
Totalt			550 000	4 893 500
Avgår kortfristig del				-50 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				4 843 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 4 643 500 kr om fem år.

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	5 800 000	5 800 000

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skatteskuld	2 930	2 930
Momsavräkning	5 204	5 204
Summa	<u>8 134</u>	<u>8 134</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	5 499	6 306
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	73 403	64 913
EL	3 401	2 133
Fjärrvärme	30 623	34 513
Vatten	6 896	-
Sociala avgifter	-	4 963
Revision	8 000	8 000
Övrigt	3 029	5 276
Summa	<u>130 851</u>	<u>126 104</u>

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En omfattande ombyggnad av gården planeras i samband med att grannfastigheten rivs och en ny fastighet uppförs. Bullerbegränsande åtgärder på en stor del av byggnadens fönster kommer att utföras av Trafikverket. En energideklaration och OVK kommer att göras under 2019. Dessutom fortsätter arbetet med hur taket skall åtgärdas.

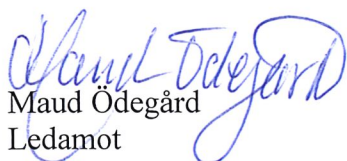
Karlstad 2019-04-17



Mats Tallnäs
Ordförande

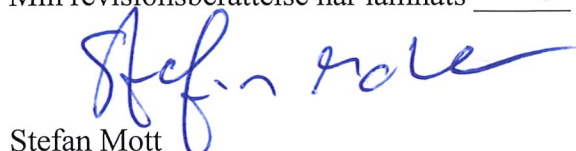


Christina Ernebratt
Ledamot



Maud Ödegård
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-24.



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Thor 5

Org.nr 773200-0190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Thor 5 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 fel, utformar och utför granskningssåtgärder 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 fel, 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 Thor 5 för räkenskapsåret 2018 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

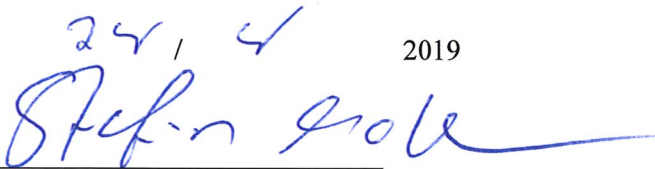
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad

24 / 4
2019


Stefan Mott

Godkänd revisor