

Årsredovisning
för
BRF Tjorven i Karlstad
769613-3656

Räkenskapsåret
2019

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Tjorven i Karlstad intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 28 maj 2020. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Karlstad den 28 maj 2020



Gull Bohman Karlsson

Årsredovisning
för
BRF Tjorven i Karlstad
769613-3656

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Tjorven i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Värmlands län, Karlstad kommun.

Fastighet

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kärven 5. Fastigheten byggdes 1922, byggdes ut med en lågdel 1970 och renoverades 1969 och 2006. Vid det senare tillfället år 2005 konverterades fastigheten från enfamiljshus till en bostadsrättsförening innehållande fyra bostadsrättslägenheter och en hyresrätt. Då byttes samtliga stammar i fastigheten och lägenheterna renoverades till nyskick.

Fastigheten var under verksamhetsåret fullvärdesförsäkrad i If. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. På stämman deltog 4 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 6 medlemmar.

Under året den 23/10 har en lägenhet överlåtits.

Styrelse

2019-01-01 2019-05-20

Gull Bohman Karlsson	Ordförande/Firmatecknare
Ingemar Svensson	Vice ordförande/Firmatecknare
Kjerstin Persdotter	Sekreterare

2019-05-16 2019-12-31

Gull Bohman Karlsson	Ordförande/Firmatecknare
Kjerstin Persdotter	Vice ordförande
Gunnar Sätterkvist	Sekreterare/Firmatecknare

Styrelsen har under verksamhetsåret utöver föreningsstämman hållit fyra protokollförda sammanträden. Utöver ordinarie styrelsemöten träffas medlemmarna regelbundet samt vid behov.

Revisor

Revisor har varit Helge Ryen, Värmlands Revision AB.

Valberedning

Då föreningen är liten och medlemmarna regelbundet träffar varandra föreligger inget behov av någon formell valberedning.

Lägenheter och övriga utrymmen

Föreningen har ett hus med fyra medlemslägenheter och en hyresrätt.

1 lägenhet	3 rok	103 m2
1 lägenhet	3 rok	86 m2
1 lägenhet	2,5 rok	80 m2
1 lägenhet	2 rok	55 m2
1 lägenhet (hyresrätt)	1 rok	35 m2

Total boyta är 359m2.

I byggnaden finns en trappuppgång till tre av bostadsrätterna, en separat entré till en av bostadsrätterna samt en källarentré till hyresrätten och en av bostadsrätterna.

På föreningens fastighet finns 2 biluppställningsplatser som nyttjas kostnadsfritt. Ingen av platserna har motorvärmare eller elstolpe för laddning av elbil.

Taxeringsvärdet är 2 889 000 kr för byggnaden samt 2 025 000 kr för mark, dvs totalt 4 914 000 kr.

Bokfört inköpsvärde för byggnaden är 4 145 669 kr (varav. mark 2 209 131kr).

Källarutrymmen

Källaren inrymmer ett förråd för varje lägenhet, ett gemensamt förråd, samt gemensam tvättstuga.

Fastighet och tomtområde

Föreningen har under året vidtagit följande åtgärder:

- upprättat Energideklaration.
- utfört Obligatorisk Ventilationskontroll
- påbörjat radonmätning
- målat väggar, takoch fönsterkarmar invändigt i hyresrättslägenheten
- tätat överföring toalettstol - golv och handfat - golv i hyresrättslägenheten

Skötsel av trädgård sommartid samt snöskottning av innergård och trottoarer vintertid utförs av bostadsrättsinnehavarna enligt uppgjort schema. Vår och försommar har föreningens medlemmar skött häck, planteringar samt inoljning av trädäck i trädgården. Höststädning av trädgården skedde i oktober 2019.

Ekonomisk förvaltning

Betalning av fakturor och allehanda avgifter sköts av Gull Bohman Karlsson. Värmlands Revision AB sköter löpande bokföring, upprättar årsredovisning samt deklarerar för föreningen.

Föreningens stadgar

Föreningens uppdaterade stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp	Amortering/år
SEB	1,61%	2020-10-28	797.500 kr	20.000 kr
SEB	1,61%	2020-10-28	835 000 kr	20.000 kr
SEB	1,61%	2020-10-28	985 000 kr	20 000 kr

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	247	250	239	281
Resultat efter finansiella poster	-4	22	-23	25
Soliditet (%)	56	55	55	55

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 478 098	10 185	-119 158	22 238	3 391 363
Disposition av föregående års resultat:			22 238	-22 238	0
Årets resultat				-4 186	-4 186
Belopp vid årets utgång	3 478 098	10 185	-96 920	-4 186	3 387 177

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-96 921
årets förlust	-4 186
	-101 107
behandlas så att i ny räkning överföres	-101 107
	-101 107

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

247 411

250 320

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

247 411

250 320

Rörelsekostnader

Driftskostnader

-95 724

-89 502

Övriga externa kostnader

-32 007

-23 542

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-82 913

-82 913

Summa rörelsekostnader

-210 644

-195 957

Rörelseresultat

36 767

54 363

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-40 953

-32 125

Summa finansiella poster

-40 953

-32 125

Resultat efter finansiella poster

-4 186

22 238

Resultat före skatt

-4 186

22 238

Årets resultat

-4 186

22 238

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	5 859 829	5 942 742
Summa materiella anläggningstillgångar		5 859 829	5 942 742
Summa anläggningstillgångar		5 859 829	5 942 742
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	69
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 341	2 222
Summa kortfristiga fordringar		2 341	2 291
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		194 661	177 909
Summa kassa och bank		194 661	177 909
Summa omsättningstillgångar		197 002	180 200
SUMMA TILLGÅNGAR		6 056 831	6 122 942

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 478 098	3 478 098
Fond för yttre underhåll		10 185	10 185
Summa bundet eget kapital		3 488 283	3 488 283
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-96 921	-119 159
Årets resultat		-4 186	22 238
Summa fritt eget kapital		-101 107	-96 921
Summa eget kapital		3 387 176	3 391 362
Långfristiga skulder	3		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 557 500	2 628 750
Summa långfristiga skulder		2 557 500	2 628 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		60 000	45 000
Skatteskulder		13 570	13 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38 585	44 570
Summa kortfristiga skulder		112 155	102 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 056 831	6 122 942

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
-----------	-------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000

Not 2 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 354 800	6 354 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 354 800	6 354 800
Ingående avskrivningar	-412 058	-329 145
Årets avskrivningar	-82 913	-82 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-494 971	-412 058
Utgående redovisat värde	5 859 829	5 942 742

Not 3 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 317 500	2 448 750
	2 317 500	2 448 750

Karlstad den 28 maj 2020

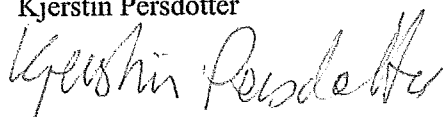


Gull Bohman Karlsson
Ordförande



Gunnar Sätterkvist

Kjerstin Persdotter



Min revisionsberättelse har lämnats den ~~1 juni~~ 2020

28 maj



Helge Ryen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tjorven i Karlstad

Org.nr 769613-3656

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Tjorven i Karlstad** för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av **Brf Tjorven i Karlstad** 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.

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 lämpligt, 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 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.



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 Tjorven i Karlstad** för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till **Brf Tjorven i Karlstad** 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.

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.

Karlstad den 28 maj 2020


Helge Ryen
Revisor

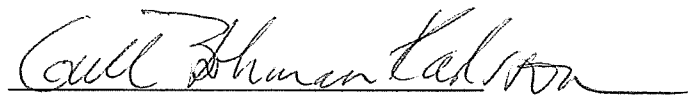
Protokoll fört vid Föreningsstämma för Brf Tjorven i Karlstad

Datum 28 maj 2020

Närvarande: Gull Bohman Karlsson, Kjerstin Persdotter, Gunnar Sätterkvist, Birger Kjellstedt

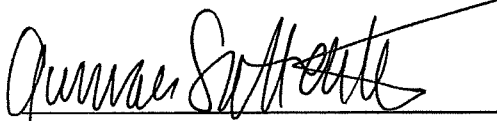
- § 1 Föreningsstämman öppnades av styrelsens ordförande.
- § 2 Till ordförande vid föreningsstämman valdes Gull Bohman Karlsson. Till protokollförare utsågs Gunnar Sätterkvist.
- § 3 Birger Kjellstedt valdes till justeringsman.
- § 4 Dagordningen genomgicks och godkändes.
- § 5 Föreningsstämman konstaterades vara sammankallad i behörig ordning.
- § 6 Föreningens årsredovisning föredrogs mycket noggrant av Gull. Stämman godkände årsredovisningen.
- § 7 Stämman fastställde resultat- och balansräkningen.
- § 8 Stämman beslutade att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet.
- § 9 Stämman beslutade att arvode till ledamöterna även fortsättningsvis uteblir förutom till revisor.
- § 10 För tiden fram till slutet av nästa föreningsstämma beslutades att välja samma antal styrelseledamöter som nuvarande.
- § 11 Till styrelseledamöter valdes: Gull Bohman Karlsson till ordförande tillika kassör. Kjerstin Persdotter till vice ordförande. Gunnar Sätterkvist till sekreterare.
- § 12 Till revisor valdes Helge Ryen och revisorssuppleant Ingvar Karlsson, båda fram till slutet av nästa föreningsstämma.
- § 13 Föreningsstämman avslutades.

Ordförande



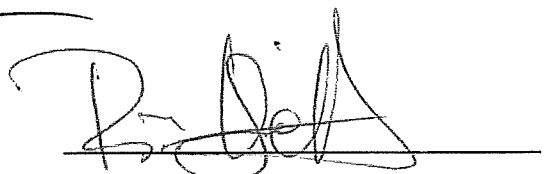
Gull Bohman Karlsson

Protokollförare



Gunnar Sätterkvist

Justerare



Birger Kjellstedt

