



ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VENUS I MARIESTAD

Organisationsnummer 716410-4718

ÅRSREDOVISNING

Brf Venus i Mariestad

Org nr 716410-4718

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Mariestad.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-11.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gårdshuset Jupiter 2, med 50% andel.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, där ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	förvärv
SATURNUS 1	1987
VENUS	1987

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen elvärme.

Fastigheterna byggdes 1987-1988 och består av 3 flerbostadshus och 16 småhus, med värdeår 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked, 1857 m², varav 1747 m² utgör lägenhetsyta och 110 m² utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Lgh fördelning

5 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

21 st

I lokalen bedrivs kommunalt gruppboende.

Fastigheten har en 50% del i gemensamhetslokal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen följer en underhållsplan från 2014 och sträcker sig fram till 2022.

Inget underhåll är utfört under 2020.

Ekonomi

Den genomsnittliga årsavgiften är 613 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 032 336 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Com Hem avseende TV, bredband och telefoni

Medlemsinformation

Under året har 1 st (0 st) bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 28 juni 2020.

Styrelsen samt suppleanter

Elina Runkvist	ordförande
Therese Wiklund	vice ordförande
Stefan Hellberg	sekreterare
Tomas Larsson	ledamot
Jimmi Linder	ledamot

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen.



Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 222	1 195	1 181	1 181	1 181
Resultat efter finansiella poster tkr	468	469	461	319	238
Soliditet	32%	28 %	24 %	20 %	16%

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resul- tat
Belopp vid årets ingång	446 228	0	1 920 000	35 597	469 469
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	469 469	-469 469
Reservering till gruppboendet				-12 438	
Reservering till yttre fond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					467 962
Belopp vid årets slut	446 228	0	2 320 000	92 718	467 962

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.
Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	505 066
Årets resultat	467 962
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 400 000
Reservering till fond gruppboendet enl plan	- 12 348
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	560 680

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	560 680
-------------------------	---------

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 2 320 000

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	467 962
Avsättning till underhållsfond	- 400 000
Avsättning till fond gruppboendet	-12 348
Disposition underhållsfond	<u>0</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-412 348
Resultat efter fondförändring	55 614 <i>plu</i>

Bostadsrättsföreningen Venus i Mariestad

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 222 008	1 194 567
Summa intäkter		1 222 008	1 194 567
Driftskostnader	Not 2	-362 400	-320 646
Personalkostnader	Not 3	-30 480	-22 383
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 4	-218 442	-218 442
Summa rörelsekostnader		-611 322	-561 471
Rörelseresultat		610 686	633 097
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-142 724	-163 628
Summa finansiella poster		-142 724	-163 628
Årets resultat		467 962	469 469

M

Bostadsrättsföreningen Venus i Mariestad**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 6	8 873 945	9 092 387
	<u>8 873 945</u>	<u>9 092 387</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 7	400	400
	<u>400</u>	<u>400</u>

Summa anläggningstillgångar

8 874 345 **9 092 787****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 8	4 427	34
-------	-------	----

Övriga fordringar

Not 9	1 373	11 384
-------	-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	945	0
	<u>6 745</u>	<u>11 418</u>

Kassa och bank

1 656 689 1 238 469

Summa omsättningstillgångar

1 663 434 **1 249 887****Summa tillgångar****10 537 779** **10 342 674**

M

Bostadsrättsföreningen Venus i Mariestad**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

446 228

446 228

Fond för yttre underhåll

2 320 000

1 920 000

2 766 228

2 366 228

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

92 718

35 597

Årets resultat

467 962

469 469

560 680

505 066

Summa eget kapital

3 326 908**2 871 294****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

6 356 262

7 032 336

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

676 074

268 000

Leverantörsskulder

40 948

40 921

Skatteskulder

7 836

13 137

Övriga skulder

Not 13

37 816

25 468

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

91 935

91 518

854 609

439 044

Summa skulder

7 210 871**7 471 380****Summa Eget kapital och skulder****10 537 779****10 342 674**

p

Bostadsrättsföreningen Venus i Mariestad

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 41 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

Bostadsrättsföreningen Venus i Mariestad

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	934 080	1 069 912
	Hyror	246 984	123 492
	Övriga intäkter	40 944	1 163
		1 222 008	1 194 567
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	4 166	2 657
	Tv/datakostnader	50 245	62 294
	Reparationer	121 419	73 201
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	77 049	60 602
	Medlemsavgifter	0	4 330
	Försäkringar	33 280	62 229
	Förvaltningsarvoden	44 776	41 324
	Övriga driftskostnader	31 465	14 009
		362 400	320 646
Not 3	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	24 000	18 000
	Sociala kostnader	6 480	4 383
		30 480	22 383
Not 4	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Ombyggnader	218 442	218 442
		218 442	218 442
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	140 394	162 228
	Övriga finansiella kostnader	2 330	1 400
		142 724	163 628



Bostadsrättsföreningen Venus i Mariestad

Noter	2020-12-31				2019-12-31	
Not 6 Byggnader och mark						
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)						
Byggnaderna är helt avskrivna år 2061						
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1987						
	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2020-12-31	
Ursprunglig byggnad	11 072 124	-3 699 692	-218 442	1987-2061	7 153 990	
Mark	1 719 955				1 719 955	
	12 792 079	-3 699 692	-218 442		8 873 945	
Akkumulerade anskaffningsvärden						
Anskaffningsvärde byggnader				11 072 124	11 072 124	
Anskaffningsvärde mark				1 719 955	1 719 955	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				12 792 079	12 792 079	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående ackumulerade avskrivningar				-3 699 692	-3 481 250	
Årets avskrivningar				-218 442	-218 442	
Utgående ackumulerade avskrivningar				-3 918 134	-3 699 692	
Bokfört värde				8 873 945	9 092 387	
Taxeringsvärde för Saturnus 1 och Venus 1						
Byggnad - bostäder 8 264 000 8 264 000						
Byggnad - lokaler 306 000 306 000						
8 570 000 8 570 000						
Mark - bostäder 2 574 000 2 574 000						
Mark - lokaler 79 000 79 000						
2 653 000 2 653 000						
Taxeringsvärde totalt 11 223 000 11 223 000						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckning 12 670 000 12 670 000						
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav						
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för. 400 400						
Not 8 Kundfordringar						
Hyres och avgiftsfordringar 4 427 34						
4 427 34						
Not 9 Övriga fordringar						
Skattekonto 1 373 11 384						
1 373 11 384						
Not 10 Förändring av eget kapital						
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	446 228	0	1 920 000	35 597	469 469	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	469 469	-469 469	
Reservering till gruppboendet				-12 348		
Reservering till yttre fond			400 000	-400 000		
Ianspråktagande av yttre fond			0	0		
Årets resultat					467 962	
Belopp vid årets slut	446 228	0	2 320 000	92 718	467 962	

Bostadsrättsföreningen Venus i Mariestad

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Swedbank	852953868	2,08%
Swedbank	2656137383	1,94%
Swedbank	2851448643	1,05%
	Konv.datum	Belopp
	2026-03-25	3 917 189
	2022-02-25	2 598 841
	rörligt	516 306
		7 032 336
	Nästa års amortering	
		90 000
		69 768
		108 232
		268 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		6 356 262
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		5 692 336
Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Nästa års amorteringar	159 768	268 000
Lån som förfaller inom 12 mån *	516 306	0
	676 074	268 000
* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.		
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	37 816	25 468
	37 816	25 468
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	13 149	13 678
Förutbetalda hyror och avgifter	78 786	77 840
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	0	0
	91 935	91 518

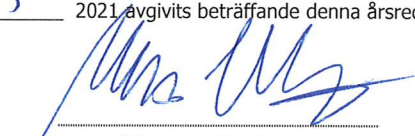
Mariestad 17/5 2021

 Elina Runkvist


 Tomas Larsson


 Jimmi Linder


 Stefan Hellberg


 Therese Wiklund
Min revisionsberättelse har 20/5 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Magnus Emilsson
 BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Venus i Mariestad, org.nr. 716410-4718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Venus i Mariestad för räkenskapsåret 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.

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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2020-03-11 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Stämman 2020 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 uppger, 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:

- 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. 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.

pu

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Venus i Mariestad för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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.

Mariestad den 20/5 2021

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor