

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen DEIMOS

773200-0505

Räkenskapsåret

2020

K  
BZ  
HA  
ED

DD

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om föreningen*

Brf Deimos upprättades 1954. Föreningen har fyra fastigheter om 72 st lägenheter i storlek om 12 st 3 rok, 12 st 1 rok och 48 st 2 rok totalt 4 142 m<sup>2</sup>. Föreningen har en gemensamhetslokal och tre lokaler som är uthyrda till näringsidkare.

#### *Väsentliga händelser under året*

Löpande förvaltning av föreningens egendom har skett under året. Styrelsen har haft 11 st ordinarie protokollförda sammanträden under året. Ekonomikonsult Anette Hedbern har anlitats för redovisning och övriga ekonomitjänster. Råums Maskin & Fastighet har anlitats för yttre fastighetsskötsel och städning av allmänna utrymmen.

Fastighetsunderhåll har genomförts i enlighet med underhållsplanen och övriga löpande behov, enligt följande:

Uppvärmning; Injustering av värmesystemet har gjorts för att optimera värmekomforten och uppvärmningskostnad. I samband med detta har inomhusgivare monterats i alla lägenheter.  
Målning av ytskikten i pannrummet och utbyte av belysning  
Lägenhetsventilationen har servats med filterbyte  
P-platser har märkts upp och linjer målats där det varit behov  
Två laddstolpar med totalt 4 laddplatser för elbilar har monterats. Bidrag från Naturvårdsverket har beviljats med 50 %.  
Energibrunnarna har kontrollerats och servats inför planerat värmepumpsbyte  
Renovering av pentryt i frisersalongen har färdigställts.  
En sättningskada på östra gavelväggen i hus Ringgatan 55 har reparerats

Beslut har tagits att årligen höja avgifterna till föreningen med i storleksordningen 2 % för att motsvara kostnadsökningar och ökat underhållsbehov. Första höjningen enligt denna princip sker den 1 januari 2021.

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Städdagar har genomförts vid två tillfällen, ett under våren och ett under hösten.

Pga gällande corona-restriktioner sköts årsstämman upp flera gånger för att slutligen hållas utomhus när vädret tillät.

#### Ekonomi

Verksamheten har under året resulterat i ett överskott med 300 603 SEK. Styrelsen föreslår att hela beloppet avsätts till yttre fond. Övriga uppgifter om föreningens ekonomi framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt till dessa hörande noter.

BH K  
M  
DD IA EK

#### Försäkring

Föreningens egendom är från 1 januari 2021 försäkrad hos Länsförsäkringar. Byggnaderna är försäkrade till fullvärde. Bostadsrättstillägg ingår för alla lägenheter.

#### Taxeringsvärde

Totalt 35 432 000 SEK, fördelat på markvärde (tomträtt) 9 200 000 SEK och byggnadsvärde 26 232 000 SEK. Byggnadsvärdet är fördelat på 26 000 000 SEK för bostäder och 232 000 SEK för lokaler.

Under året drabbades föreningen och omvärlden av coronaviruset. Styrelsen har aktivt följt utvecklingen och vidtagit löpande åtgärder för att begränsa effekten, hittills har föreningen inte påverkats negativt.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har under 2020 beslutat att ersätta befintliga värmepumpar, som är i det närmaste utslitna, med en ny värmepumpsanläggning. Till totalentreprenör för projektet har utsetts HSB Energi. Arbetet kommer att utföras under 2021.

Under våren 2021 kommer en ny ekonomibyrå att anlitas – Stanza AB som drivs av Yeo Dahlström. Anette Hedbern har för avsikt att trappa ner verksamheten för att så småningom bli pensionär.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 517	3 251	3 040	2 940
Resultat efter finansiella poster	301	-305	-451	-209
Soliditet (%)	18	17	18	19

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	123 348	0	1 777 086	841 309	-305 384	2 436 359
Disposition av föregående års resultat:			-200 000	-105 384	305 384	0
Årets resultat					300 603	300 603
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>123 348</b>	<b>0</b>	<b>1 577 086</b>	<b>735 925</b>	<b>300 603</b>	<b>2 736 962</b>

K  
BH  
EL  
HA

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	735 924
årets vinst	300 603
	<b>1 036 527</b>

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	300 603
i ny räkning överföres	735 924
	<b>1 036 527</b>

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

BH K  
MO  
IA  
DD

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 517 109	3 250 707
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 517 109</b>	<b>3 250 707</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 152 326	-2 483 291
Personalkostnader	6	-81 477	-76 880
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-837 862	-848 013
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 071 665</b>	<b>-3 408 184</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>445 444</b>	<b>-157 477</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 841	-147 907
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-144 841</b>	<b>-147 907</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>300 603</b>	<b>-305 384</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>300 603</b>	<b>-305 384</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>300 603</b>	<b>-305 384</b>

K  
BJ 17  
129 00

## Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	10 539 928	11 374 038
Inventarier, verktyg och installationer	3	5 128	8 880
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 545 056</b>	<b>11 382 918</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 545 056</b>	<b>11 382 918</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 250	21 021
Övriga fordringar		4 500	6 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 529	122 723
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>125 279</b>	<b>150 104</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 143 425	3 208 151
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 143 425</b>	<b>3 208 151</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 268 704</b>	<b>3 358 255</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 813 760</b>	<b>14 741 173</b>

R  
BJE  
11/12 DD  
WA

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 348	123 348
Fond för yttre underhåll		1 577 086	1 777 086
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 700 434</b>	<b>1 900 434</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		735 924	841 308
Årets resultat		300 603	-305 384
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 036 527</b>	<b>535 924</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 736 961</b>	<b>2 436 358</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 991 471	11 177 019
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 991 471</b>	<b>11 177 019</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Inre reparationsfond		425 526	435 837
Leverantörsskulder		295 594	351 701
Skatteskulder		10 659	0
Övriga skulder		10 350	8 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		343 199	331 708
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 085 328</b>	<b>1 127 796</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 813 760</b>	<b>14 741 173</b>

K  
BH  
CH  
AT  
DD  
11/19

## 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	20 - 50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 - 20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 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 2 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 477 273	21 477 273
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 477 273</b>	<b>21 477 273</b>
Ingående avskrivningar	-10 103 235	-9 258 974
Årets avskrivningar	-834 110	-844 261
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 937 345</b>	<b>-10 103 235</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 539 928</b>	<b>11 374 038</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 232 000	26 232 000
Taxeringsvärden mark, tomträtt	9 200 000	9 200 000
	<b>35 432 000</b>	<b>35 432 000</b>
Bokfört värde byggnader	10 539 928	11 374 038
Bokfört värde mark	0	0
	<b>10 539 928</b>	<b>11 374 038</b>

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like 'BZH', '1/10', 'R', 'LA', and '50'.



Taxeringsvärde tomträtt 9 200 000 kronor.

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 518	92 518
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 518</b>	<b>92 518</b>
Ingående avskrivningar	-83 638	-79 886
Årets avskrivningar	-3 752	-3 752
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-87 390</b>	<b>-83 638</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 128</b>	<b>8 880</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som betalas senare än 5 år efter balansdagen	10 063 731	10 249 279
Skulder som betalas 2-5 år efter balansdagen	742 192	742 192
Skulder som betalas inom 1 år efter balansdagen	185 548	185 548
<b>10 991 471</b>	<b>11 177 019</b>	

### Not 5 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastigheten Deimos 2	14 540 700	14 540 700
<b>14 540 700</b>	<b>14 540 700</b>	

### Not 6 Medelantalet anställda


	2020	2019
Medelantalet anställda	0	0

Bostadsrättsföreningen har inga anställda, kostnaderna avser styrelsearvoden.

BH  
Kv  
OK  
IA  
DD  
10/17

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Karlstad den 12 mars 2021

  
Lennart Andersson  
Ordförande

  
Eva Lind


  
Björn Holmqvist

  
Daniel Djuvfelt

  
Madelene Grenard

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 mars 2021

  
Katarina Nilsson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF DEIMOS  
Org.nr. 773200-0505

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF DEIMOS 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.

### 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:

- 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.

## 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 DEIMOS 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 "Revisorers 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.

### Revisorers 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 12 mars 2021



Katarina Nilsson

Auktoriserad revisor