

Brf Malmtorgsgatan 11
Org nr 769609-9121

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Domaren 7 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 20 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 016 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. Föreningens fastighet är byggd 1941. Värdeår 1971.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av föreningens taxeringsvärde eller genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2017-03-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Karlsson	Ledamot	Ordförande
Sandra Lööf	Ledamot	
Gabriel Hjellström	Ledamot	
Malena Magnusson	Suppleant	

Vid stämman avgick Charlotta Jonsson, Frida Strömberg och Erik Svensson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året utgått med 7 500 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If.

✍

Revisorer

Anders Hernström
Stefan Mott

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Marcus Karlsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar som antogs på extra stämma 2016-11-23 och extra stämma 2016-12-05 har registrerats hos Bolagsverket 2017-01-30.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Vid årsskiftet var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Under året har fyra överlåtelser skett.

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 7% 2017. Genomsnittlig årsavgift ca 807 kr/kvm.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetens värdeår är 1971. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 315 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3% av taxeringsvärdet samt 1% på lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning är tecknat med Vänerförvaltning AB.

§

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	935	975	968	971	971
Resultat efter finansiella poster	tkr	216	-153	233	-183	151
Lån per kvm	kr	7 247	7 391	7 534	7 678	7 822
Årsavgift per kvm	kr	807	868	868	868	868
Balansomslutning	tkr	13 185	13 299	13 358	13 661	13 592
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	42,6	40,7	41,6	39,0	40,1

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2016-12-31	3 339 709	664 803	689 170	864 150	-152 601
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-152 601	152 601
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	100 000	-100 000	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-413 000	413 000	-
Årets resultat	-	-	-	-	<u>216 058</u>
Eget kapital 2017-12-31	3 339 709	664 803	376 170	1 024 549	216 058

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	216 058
Balanserad vinst	1 024 548
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 240 606
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	200 000
att i ny räkning överförs	1 040 606
	<hr/>
	1 240 606

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

4

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	934 723	975 190
Summa rörelseintäkter		934 723	975 190
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-390 473	-778 345
Övriga externa kostnader		-47 056	-40 393
Personalkostnader och arvoden	4	-9 857	-11 827
Avskrivning	5	-150 000	-150 000
Summa rörelsekostnader		-597 386	-980 565
Resultat före finansiella poster		337 337	-5 375
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 279	-147 360
Summa finansiella poster		-121 279	-147 226
Resultat efter finansiella poster		216 058	-152 601
Årets resultat		216 058	-152 601

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	10 663 770	10 813 770
Mark		1 815 000	1 815 000
		<hr/>	<hr/>
		12 478 770	12 628 770
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		12 478 770	12 628 770
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	6	8 199	9 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	48 845	48 623
		<hr/>	<hr/>
		57 044	57 758
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		649 356	612 654
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		706 400	670 412
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		13 185 170	13 299 182
		<hr/>	<hr/>

2

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		3 339 709	3 339 709
Upplåtelseavgifter		664 803	664 803
Föreningens fond för yttre underhåll		376 170	689 170
		<hr/>	<hr/>
		4 380 682	4 693 682
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		1 024 549	864 149
Årets resultat		216 058	-152 601
		<hr/>	<hr/>
		1 240 607	711 548
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		5 621 289	5 405 230
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 217 311	7 509 319
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		7 217 311	7 509 319
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	8	146 000	-
Leverantörsskulder		68 781	289 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 789	94 999
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		346 570	384 633
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		13 185 170	13 299 182

8

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre 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 bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 75 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>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	820 509	882 264
Hyror	31 464	21 876
Bilplatser	82 750	71 050
Summa	<u>934 723</u>	<u>975 190</u>

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel, bolag	49 374	47 871
OVK	9 450	-
Reparation och underhåll	-	412 902
Hiss	2 432	3 044
El	20 521	18 898
Värme	133 462	137 722
Vatten och avlopp	46 816	41 048
Renhållning	30 693	27 854
Fastighetsförsäkring	20 015	18 472
Kabel-TV	32 482	31 872
Fastighetsavgift	27 040	25 588
Övriga driftskostnader	18 188	13 074
Summa	<u>390 473</u>	<u>778 345</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Styrelsearvode	7 500	9 000
Sociala avgifter	2 357	2 827
Summa	<u>9 857</u>	<u>11 827</u>

Not 5 Byggnader

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 185 506	12 185 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 185 506	12 185 506
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 371 736	-1 221 736
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 521 736	-1 371 736
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 663 770</u>	<u>10 813 770</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 474 000	7 474 000
Taxeringsvärde mark	3 486 000	3 486 000
	<u>10 960 000</u>	<u>10 960 000</u>

Not 6 Övriga fordringar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Skattekonto	3 583	3 579
Skattefordran	4 616	5 556
Summa	<u>8 199</u>	<u>9 135</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	11 980	11 745
Hiss	-	750
Fastighetsförsäkring	16 380	15 916
Kabel-TV	8 241	8 147
Ekonomisk förvaltning	8 034	7 855
Diverse övriga kostnader	4 210	4 210
Summa	<u>48 845</u>	<u>48 623</u>

5

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2017	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,30	2020-12-30	19 208	1 805 496
Stadshypotek	1,63	2021-12-30	18 724	1 797 692
Stadshypotek	1,53	2020-06-01	33 076	3 034 623
Stadshypotek	1,30	2018-02-02	75 000	725 500
Totalt			146 008	7 363 311

Avgår kortfristig del -146 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut 7 217 311

Checkräkningskrediten om 500 000 kr finns hos Handelsbanken. Vid årsskiftet var krediten ej utnyttjad.

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 6 633 311 kr om fem år.

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000

Karlstad 2018-04-19



Fredrik Karlsson
Ordförande



Sandra Löf
Ledamot

Gabriel Hjellström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-24



Anders Hernström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Brf Malmtorgsgatan 11**, org.nr 769609-9121

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmtorgsgatan 11 för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Malmorgsgatan 11 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

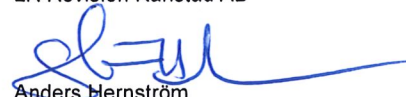
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad 24 / 4 - 2018

LR Revision Karlstad AB


Anders Hernström
Auktoriserad revisor