

Brf Malmtorgsgatan 11
Org nr 769609-9121

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 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 fastighetens 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, 2018-05-31 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Karlsson	Ledamot	Ordförande
Sebastian Sjöqvist	Ledamot	
Malena Magnusson	Ledamot	
Mikael Gustafsson	Suppleant	

Vid stämman avgick Sandra Lööf och Gabriel Hjellström ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året utgått med 9 000 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If.

6

Revisorer

Anders Hernström
Stefan Mott

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Kjell Martinsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-01-30.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

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

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2018. Genomsnittlig årsavgift ca 807 kr/kvm.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetens värdeår är 1971. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 337 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	921	935	975	968	971
Resultat efter finansiella poster	tkr	-64	216	-153	233	-183
Lån per kvm	kr	7 591	7 247	7 391	7 534	7 678
Årsavgift per kvm	kr	807	807	868	868	868
Balansomslutning	tkr	13 461	13 185	13 299	13 358	13 661
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	41,3	42,6	40,7	41,6	39,0

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 2017-12-31	3 339 709	664 803	376 170	1 024 549	216 058
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	216 058	-216 058
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	200 000	-200 000	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-63 749
Eget kapital 2018-12-31	3 339 709	664 803	576 170	1 040 607	-63 749

g

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-63 749
Balanserad vinst	1 040 607
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	976 858
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	35 000
att i ny räkning överförs	941 858
	<hr/>
	976 858

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

§

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	920 773	934 723
Summa rörelseintäkter		920 773	934 723
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-658 328	-390 473
Övriga externa kostnader		-50 537	-47 056
Personalkostnader och arvoden	4	-11 826	-9 857
Avskrivning	5	-150 000	-150 000
Summa rörelsekostnader		-870 691	-597 386
Resultat före finansiella poster		50 082	337 337
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 831	-121 279
Summa finansiella poster		-113 831	-121 279
Resultat efter finansiella poster		-63 749	216 058
Årets resultat		-63 749	216 058

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	10 513 770	10 663 770
Mark		1 815 000	1 815 000
		<hr/>	<hr/>
		12 328 770	12 478 770
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		12 328 770	12 478 770
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	6	7 759	8 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	50 152	48 845
		<hr/>	<hr/>
		57 911	57 044
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 074 273	649 356
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 132 184	706 400
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		13 460 954	13 185 170
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		576 170	376 170
		<hr/>	<hr/>
		4 580 682	4 380 682
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 040 606	1 024 549
Årets resultat		-63 749	216 058
		<hr/>	<hr/>
		976 857	1 240 607
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		5 557 539	5 621 289
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 561 303	7 217 311
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		7 561 303	7 217 311
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	8	151 000	146 000
Leverantörsskulder		63 592	68 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 520	131 789
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		342 112	346 570
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		13 460 954	13 185 170
		<hr/>	<hr/>

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>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	811 914	820 509
Hyror	29 259	31 464
Bilplatser	79 600	82 750
Summa	<u>920 773</u>	<u>934 723</u>

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel, bolag	59 451	49 374
OVK	-	9 450
Reparation och underhåll	268 298	-
Hiss	3 849	2 432
El	22 994	20 521
Värme	143 422	133 462
Vatten och avlopp	41 590	46 816
Renhållning	32 002	30 693
Fastighetsförsäkring	20 624	20 015
Kabel-TV	32 965	32 482
Fastighetsavgift	27 480	27 040
Övriga driftskostnader	5 653	18 188
Summa	<u>658 328</u>	<u>390 473</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Styrelsearvode	9 000	7 500
Sociala avgifter	2 826	2 357
Summa	<u>11 826</u>	<u>9 857</u>

Not 5 Byggnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 185 506	12 185 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 185 506	12 185 506
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 521 736	-1 371 736
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 671 736	-1 521 736
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 513 770</u>	<u>10 663 770</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>2018</u>	<u>2017</u>
Skattekonto	3 583	3 583
Skattefordran	4 176	4 616
Summa	<u>7 759</u>	<u>8 199</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	12 263	11 980
Fastighetsförsäkring	16 956	16 380
Kabel-TV	8 421	8 241
Ekonomisk förvaltning	8 212	8 034
Diverse övriga kostnader	4 300	4 210
Summa	<u>50 152</u>	<u>48 845</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2018	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,30	2020-12-30	19 208	1 786 288
Stadshypotek	1,63	2021-12-30	18 724	1 778 968
Stadshypotek	1,53	2020-06-01	33 076	3 001 547
Stadshypotek	1,30	2019-02-04	75 000	650 500
Stadshypotek	1,30	2022-06-01	5 000	495 000
Totalt			151 008	7 712 303
Avgår kortfristig del				-151 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				7 561 303

Checkräkningskrediterna om 500 000 kr finns hos Handelsbanken. Vid årsskiftet var krediterna ej utnyttjade.

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

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000

Karlstad 2019-03-16



Fredrik Karlsson
Ordförande


Sebastian Sjöqvist
Ledamot

Malena Magnusson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-16.


Anders Hernström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmtorgsgatan 11 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 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 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 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 Malmthorgsgatan 11 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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

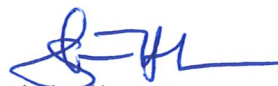
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 16 / 3 2019


Anders Hernström
Auktoriserad revisor