

Bostadsrättsföreningen Marsvinet  
Org. nr 716444-0583

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Marsvinet**  
716444-0583

Räkenskapsåret  
2018

Styrelsen för Brf Marsvinet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Årsstämma hölls den 3:e juni 2018.

Styrelsen fram till årsstämman bestod av:

Ledamöter

Katarina Göök  
Sabina Moberg  
Linus Ahlström

Suppleanter

Monica Karlsson  
Mattias Åberg

På årsstämman valdes till ny styrelse:

Ledamöter

Katarina Göök  
Sabina Moberg  
Linus Ahlström  
Artur Marashe

Suppleanter

Monica Karlsson  
Karin Martinsson

Föreningens revisor utgörs av Stefan Johansson, Westra Revisioner AB.


Under året har sex protokollförda styrelsemöten hållits samt ordinarie årsstämma. Styrelsen har självständigt skött den administrativa förvaltningen av föreningen. Den tekniska förvaltningen administreras av styrelsen men utförs av entreprenörer och av medlemmarna själva i form av fördelat ansvar.

Föreningen hade vid årets utgång 24 medlemmar. Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätt.

Två bostadsrätter har bytt ägare under året.

### Ekonomi

Föreningen gjorde för 2018 ett positivt årsresultat om 39 600 kr.

Plan för byggnadens avskrivning har upprättats. Baserat på byggnadens bokförda värde i förvaltningsberättelsen för 1999, 18.090.000 kr, skrivs 1% av årligen, dvs 180.900 kr, från och med år 2000. 

Föreningens hypotekslån om 9 050 000 kr är fördelade enligt:

<u>bank</u>	<u>belopp</u>	<u>löptid</u>	<u>ränta</u>
SEB	2 350 000	130628-200628	3.79%
SEB	3 700 000	140628-190628	2.62%
SEB	3 000 000	180628-200628	0,49%

Likvida medel, huvudsakligen utgörande reparationsfond, är långsiktigt placerade i lågriskportfölj, 306 021 kr SEB, med kursvärde per 2018-12-31 om 345 752 kr.

Avsättningen till reparationsfond för 2018 är 2,0 ggr den normala avsättningen, dvs 124 608 kr.

## Fastigheten

På fastigheten har bland annat följande mera väsentliga förbättringar och underhållsarbeten företagits:  
- Större underhåll av fastighetens klimatanläggning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 265	1 278	1 264	1 236
Resultat efter finansiella poster	39	-11	-33	197
Soliditet (%)	44	48	44	43

## Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 070 200	776 252	2 521 503	-11 564	7 356 391
Uttag rep. fond		-100 851	100 851		0
Avsättning till rep.fond		124 608	-124 608		0
Disposition av föregående års resultat:			-11 564	11 564	0
Årets resultat				39 584	39 584
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 070 200</b>	<b>800 009</b>	<b>2 486 182</b>	<b>39 584</b>	<b>7 395 975</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 385 331
uttag yttre reparationsfond	100 851
årets vinst	39 584
	<b>2 525 766</b>
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	124 608
i ny räkning överföres	2 401 158
	<b>2 525 766</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

§

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 265 063	1 277 694
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 265 063</b>	<b>1 277 694</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-764 037	-803 634
Personalkostnader	1	-59 795	-58 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-192 819	-184 494
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 016 651</b>	<b>-1 047 004</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>248 412</b>	<b>230 690</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 828	-242 254
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-208 828</b>	<b>-242 254</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>39 584</b>	<b>-11 564</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>39 584</b>	<b>-11 564</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>39 584</b>	<b>-11 564</b>

8

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

15 769 785

15 950 685

Inventarier, verktyg och installationer

3

62 050

32 344

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**15 831 835**

**15 983 029**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

4

306 021

306 021

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**306 021**

**306 021**

**Summa anläggningstillgångar**

**16 137 856**

**16 289 050**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 125

18 987

**Summa kortfristiga fordringar**

**19 125**

**18 987**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

536 256

163 784

**Summa kassa och bank**

**536 256**

**163 784**

**Summa omsättningstillgångar**

**555 381**

**182 771**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**16 693 237**

**16 471 820**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

***Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		4 070 200	4 070 200
Fond för yttre underhåll		800 009	776 252
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 870 209</b>	<b>4 846 452</b>

***Fritt eget kapital***

Balanserat resultat		2 486 182	2 521 503
Årets resultat		39 584	-11 564
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 525 766</b>	<b>2 509 939</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 395 975</b>	<b>7 356 391</b>

**Långfristiga skulder**

5

Övriga skulder till kreditinstitut		8 750 000	8 550 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 750 000</b>	<b>8 550 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		85 825	90 751
Skatteskulder		36 198	67 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		125 239	106 794
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>547 262</b>	<b>565 429</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**16 693 237**

**16 471 820**

SP

## Noter

### 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 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

#### Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	19 200 000	19 200 000
	<b>19 200 000</b>	<b>19 200 000</b>

#### Not 1 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	0	0

§



**Not 2 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	19 399 421	19 399 421
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 399 421</b>	<b>19 399 421</b>
Ingående avskrivningar	-3 448 736	-3 267 836
Årets avskrivningar	-180 900	-180 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 629 636</b>	<b>-3 448 736</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 769 785</b>	<b>15 950 685</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	35 938	0
Inköp	41 625	35 938
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 563</b>	<b>35 938</b>
Ingående avskrivningar	-3 594	-3 594
Årets avskrivningar	-11 919	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 513</b>	<b>-3 594</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 050</b>	<b>32 344</b>

**Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	306 021	306 021
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>306 021</b>	<b>306 021</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>306 021</b>	<b>306 021</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 550 000	7 350 000
	<b>7 550 000</b>	<b>7 350 000</b>

SP

Möln dal 2019-04-11

Katarina Gök

Sabina Moberg

Linus Ahlström

Artur Marashe

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2019.

Stefan Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Marsvinet

Org.nr 716444-0583

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marsvinet för räkenskapsåret 2018.

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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 misstag. 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 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 revisionsssed 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, förfälskning, 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 Marsvinet för räkenskapsåret 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Uddevalla den 24 maj 2019



Stefan Johansson  
Auktoriserad revisor