

Brf Lommen, Karlstad
Org nr 769618-9062

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30

Styrelsen 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vågmästaren 17 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 12 bostadsrätter samt en föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:

3 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

1 st lokal

Den totala boytan är 1 073 kvm och lokalytan är 56 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar med 20 kr per m². Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningens lokaler

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 13 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2016-11-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kenneth Mattsson	Ordförande
Markus Bergman	Sekreterare
Jonas Åslund	Ledamot
Johan Skålberg	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 16 600 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
Börje Andersson	Suppleant

Valberedning

Carina Strömberg	Sammankallande
Maria Jäger Mattsson	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-11-04.

Övrigt

Föreningen tecknade avtal med KEWAB Fastighets AB om förvärv av aktierna i Vågmästaren Lommen 1 AB 2010-10-15. Tillträde till aktierna skedde 2011-07-05 när också

Brf Lommen köpte ut fastigheten Vågmästaren 17 från Vågmästaren Lommen 1 AB.

Brf Lommen erhöll lagfart på fastigheten 2011-08-09. Vågmästaren Lommen 1 AB är under likvidation. För likvidationskostnaderna i sin helhet svarar KEWAB Fastighets AB enligt aktieöverlåtelseavtalet. Likvidationen blev klar under augusti 2012.

Föreningen har av överskottet som varit sparad under några år använts till amortering av lån på 700 000 SEK.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2017-06-30	Amortering år 2016/17
Swedbank	0,94%	Rörlig	2 795 000	700 000
Swedbank	1,58%	2021-03-25	4 660 000	0
Swedbank	1,69%	2020-02-25	3 351 250	25 000

Årsavgifter

Årsavgifterna justerades under räkenskapsåret. Höjdes med 2% 2016-07-01 i linje med ekonomisk plan. Genomsnittlig avgift är 848 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2011. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2011-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m 2022 blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsjämförelse

		<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Nettoomsättning	tkr	971	949	933	931	922
Resultat efter finansnetto	tkr	218	213	47	126	79
Kassalikviditet	%	306	478	330	228	153
Soliditet	%	64	63	63	63	63
Balansomslutning	tkr	31 318	31 835	31 644	31 644	31 536

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2016-07-01	13 975 000	-	92 000	200 911	213 028
Inbetalda upplåtelseavgifter	-	5 625 000	-	-	-
Disposition av föregående års resultat	-	-	23 000	190 028	-213 028
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	218 382
Eget kapital 2017-06-30	13 975 000	5 625 000	115 000	390 939	218 382

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	218 382
att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	-23 000
Balanserad vinst	<u>390 939</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>586 321</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs

586 321
<u>586 321</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	971 423	949 342
Summa rörelseintäkter		971 423	949 342
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-369 221	-347 283
Personalkostnader	4	-21 815	-22 144
Avskrivning	5	-150 000	-150 000
Summa rörelsekostnader		-541 036	-519 427
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-212 005	-216 887
Summa resultat från finansiella poster		-212 005	-216 887
Resultat efter finansiella poster		218 382	213 028
Årets vinst		<u>218 382</u>	<u>213 028</u>

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	28 980 101	29 130 101
Mark		1 719 000	1 719 000
		<u>30 699 101</u>	<u>30 849 101</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 699 101</u>	<u>30 849 101</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	45 498	42 787
Bank		573 288	943 192
		<u>618 786</u>	<u>985 979</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>618 786</u>	<u>985 979</u>
Summa tillgångar		<u>31 317 887</u>	<u>31 835 080</u>
 Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		19 600 000	19 600 000
Föreningens fond för yttre underhåll		115 000	92 000
		<u>19 715 000</u>	<u>19 692 000</u>
 <u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		390 939	200 911
Årets vinst		218 382	213 028
		<u>609 321</u>	<u>413 939</u>
Summa eget kapital		<u>20 324 321</u>	<u>20 105 939</u>

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	10 806 250	11 531 250
Summa långfristiga skulder		<u>10 806 250</u>	<u>11 531 250</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 399	35 025
Förskottsbetalda avgifter		75 499	73 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	72 418	88 946
Summa kortfristiga skulder		<u>187 316</u>	<u>197 891</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>31 317 887</u>	<u>31 835 080</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		11 650 000	11 650 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.
K2 reglerna för mindre bolag och ekonomiska föreningar tillämpas.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Netoomsättning

	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>
Årsavgifter	910 300	892 440
Eldebitering	52 200	52 200
Elavräkning	8 923	4 702
Summa	971 423	949 342

Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>
Arvode för teknisk förvaltning	50 554	44 436
Reparation och underhåll	8 233	5 094
Underhåll hiss	16 491	15 260
El	72 638	67 440
Värme	79 494	82 637
Vatten och avlopp	29 736	26 480

	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>
Gemensamhetsanläggning	7 572	5 280
Renhållning	14 685	14 628
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	9 204	9 281
Telia	32 976	32 754
Bevakning	1 718	1 604
Övriga driftskostnader	7 610	4 602
Revisionsarvode	8 125	8 125
Arvode för ekonomisk förvaltning	30 185	29 662
Summa	<u>369 221</u>	<u>347 283</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>
Styrelsearvoden	16 600	16 850
Sociala kostnader	5 215	5 294
Summa	<u>21 815</u>	<u>22 144</u>

Not 5 Byggnader

	<u>2017-06-30</u>	<u>2016-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 520 300</u>	<u>29 520 300</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 520 300	29 520 300
Ingående ackumulerade avskrivningar	-390 199	-240 199
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-540 199</u>	<u>-390 199</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>28 980 101</u>	<u>29 130 101</u>

Brf Lommen, Karlstad
769618-9062

11(13)

	<u>2017-06-30</u>	<u>2016-06-30</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark	3 754 000	2 279 000
	<hr/>	<hr/>
	19 154 000	15 079 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-06-30</u>	<u>2016-06-30</u>
Förutbetalda försäkringspremier	9 528	9 204
Värmlands Fastighetservice	11 829	11 280
Vatten	6 951	7 074
Renållning	3 714	3 657
Gem	3 612	1 320
Vänerförvaltning AB	7 715	7 554
Telia	2 149	2 698
Summa	<u>45 498</u>	<u>42 787</u>

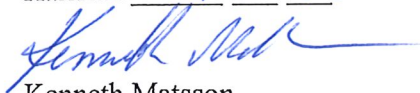
Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2017-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Swedbank	0,94	90-dagar	700 000	2 795 000
Swedbank	1,58	2021-03-25	0	4 660 000
Swedbank	1,69	2020-02-25	25 000	3 351 250
Totalt			725 000	10 806 250

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-06-30</u>	<u>2016-06-30</u>
Upplupna räntor	32 483	46 134
Vänerförvaltning AB	6 345	6 345
Oförutsedda kostnader	19 658	19 658
El	4 330	3 101
Värme	3 102	3 539
Värmlands Fastighetservice	-	3 669
Revision	6 500	6 500
Summa	<u>72 418</u>	<u>88 946</u>

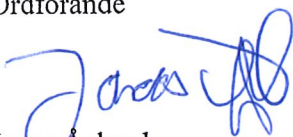
Karlstad 2017-10-03



Kenneth Matsson
Ordförande



Markus Bergman
Sekreterare



Jonas Aslund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-12-10.



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lommen

Org.nr 769618-9062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lommen för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30.

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 2017-06-30 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. Risker 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 Lommen för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30 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 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 den 12 oktober 2017

Stefan Mott
Godkänd revisor