

**Brf Lommen, Karlstad**  
**Org nr 769618-9062**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30**

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 m<sup>2</sup>. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetservice 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 ingen överlåtelse skett.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kenneth Mattsson  
Markus Bergman

Ordförande  
Sekreterare



Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

**Flerårsjämförelse**

		<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Nettoomsättning	tkr	972	968	971	949	933
Resultat efter finansnetto	tkr	264	232	218	213	47
Kassalikviditet	%	338	514	306	478	330
Soliditet	%	67	65	64	63	63
Balansomslutning	tkr	31 054	31 528	31 318	31 835	31 644

**Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2018-07-01</b>	13 975 000	-	138 000	586 321	231 673
Inbetalda upplåtelseavgifter	-	5 625 000	-	-	-
Disposition av föregående års resultat	-	-	23 000	208 673	-231 673
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	263 591
<b>Eget kapital 2019-06-30</b>	13 975 000	5 625 000	161 000	794 994	263 591

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	263 591
att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	-23 000
Balanserad vinst	794 994
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 035 585

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	1 035 585
	<hr/>
	1 035 585

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>	<b>2017-07-01 -2018-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	971 812	967 679
<b>Summa rörelseintäkter</b>		971 812	967 679
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-381 387	-407 209
Personalkostnader	4	-18 530	-18 858
Avskrivning	5	-150 000	-150 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-549 917	-576 067
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader för fastighetslån		-158 304	-159 939
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-158 304	-159 939
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		263 591	231 673
<b>Årets vinst</b>		263 591	231 673

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	28 680 101	28 830 101
Mark		1 719 000	1 719 000
		<hr/>	<hr/>
		30 399 101	30 549 101
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 399 101</b>	<b>30 549 101</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		8 137	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	45 354	45 867
		<hr/>	<hr/>
		53 491	45 896
		<hr/>	<hr/>
Bank		600 919	933 104
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>654 410</b>	<b>979 000</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>31 053 511</b>	<b>31 528 101</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		19 600 000	19 600 000
Föreningens fond för yttre underhåll		161 000	138 000
		<hr/>	<hr/>
		19 761 000	19 738 000
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		794 994	586 321
Årets vinst		263 591	231 673
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 819 585</b>	<b>20 555 994</b>
		<hr/>	<hr/>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	7	10 056 250	10 781 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>10 056 250</u>	<u>10 781 250</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		39 629	37 971
Skatteskulder		8 263	7 969
Förskottsbetalda avgifter		69 553	73 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	60 231	71 286
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>177 676</u>	<u>190 857</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>31 053 511</u>	<u>31 528 101</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		11 650 000	11 650 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 Nettoomsättning

	2018-07-01 <u>-2019-06-30</u>	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>
Årsavgifter	910 380	910 389
Eldebitering	52 200	52 200
Elavräkning	9 232	5 090
Summa	971 812	967 679

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 <u>-2019-06-30</u>	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>
Arvode för teknisk förvaltning	50 569	51 296
Reparation och underhåll	6 409	30 381
Underhåll hiss	16 580	15 979
El	64 447	63 707
Värme	81 525	83 132
Vatten och avlopp	29 900	30 664
Gemensamhetsanläggning	18 003	15 450
Renhållning	14 856	14 856
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	9 315	13 753
Telia	33 028	33 114

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Bevakning	2 549	1 799
Fastighetsskatt	8 256	7 969
Övriga driftskostnader	5 655	6 124
Revisionsarvode	8 750	8 125
Arvode för ekonomisk förvaltning	31 545	30 860
Summa	<u>381 387</u>	<u>407 209</u>

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Styrelsearvoden	14 100	14 350
Sociala kostnader	4 430	4 508
Summa	<u>18 530</u>	<u>18 858</u>

**Not 5 Byggnader**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	29 520 300	29 520 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	29 520 300	29 520 300
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-690 199	-540 199
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-840 199	-690 199
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>28 680 101</u>	<u>28 830 101</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark	3 754 000	3 754 000
	<u>19 154 000</u>	<u>19 154 000</u>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Förutbetalda försäkringspremier	10 376	9 528
Värmlands Fastighetservice	12 240	12 027
Vatten	7 701	6 951
Renållning	4 116	3 714
Gem	8 772	3 612
Vänerförvaltning AB	-	7 886
Telia	2 149	2 149
<b>Summa</b>	<u>45 354</u>	<u>45 867</u>


**Not 7 Skulder till kreditinstitut**


Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2019-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Swedbank	1,54	90-dagar	700 000	2 095 000
Swedbank	1,58	2021-03-25	0	4 660 000
Swedbank	1,69	2020-02-25	25 000	3 301 250
<b>Totalt</b>			<b>725 000</b>	<b>10 056 250</b>


**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Upplupna räntor	22 000	31 632
Vänerförvaltning AB	6 345	6 345
Oförutsedda kostnader	19 658	19 658
El	2 591	3 944
Värme	3 137	3 207
Revision	6 500	6 500
<b>Summa</b>	<u>60 231</u>	<u>71 286</u>


Karlstad 2019-08-20

  
Kenneth Matsson  
Ordförande

  
Markus Bergman  
Sekreterare

  
Johan Skålberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-09-10.

  
Stefan Mott  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lommen, Karlstad

Org.nr 769618-9062

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lommen, Karlstad för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019-06-30 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. 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 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 Lommen, Karlstad för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 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 *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

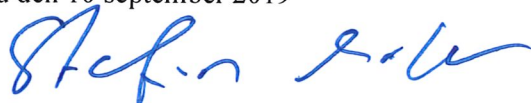
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 10 september 2019



---

Stefan Mott  
Godkänd revisor