



VÄNER
FÖRVALTNING

2019

Årsredovisning

Brf Fisker 22 och 28

773200-0422



Styrelsen för Brf Fisken 22 och 28 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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).

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen består av två hus med fastighetsbeteckningen Fisken 22 och Fisken 28 i Karlstads kommun.

Fisken 22 består av åtta bostäder och två lokaler.

Fisken 28 består av 39 bostäder och en lokal.

Därutöver finns 14 garage, åtta förråd samt 16 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

1 rok. 1st

2 rok. 19st

3 rok. 17st

4 rok. 10st

Lokal 3 st

Den totala boytan är ca 3 045 kvm och lokalytan ca 168 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Föreningens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll beslutas av föreningsstämman, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-04-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredric Norlin	Ledamot	Ordförande
Johan Friberg	Ledamot	Avgått under året
Jan-Olov Andersson	Ledamot	
Erik Forsberg	Ledamot	
Peter Norlander	Ledamot	Vice ordförande
Simon Berglund	Suppleant	
Patrik Sewik	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden. Extra föreningsstämma hölls 2019-11-11 angående nytt energiavtal.

PR

Arvode till styrelsen har under året utgått med 49 750 kr.
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Peter Rosengren	Ordinarie
Stefan Mott	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-06-09.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 59 medlemmar.
Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har sju överlåtelser skett.

Antalet anställda

Föreningen arvoderar för fastighetsskötsel och städning.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2019.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetens värdeår är 1960. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 377 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet samt med 1% för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning är tecknat med Vänerförvaltning AB. PR

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 811	1 806	1 675	1 676
Resultat efter finansiella poster	179	-146	231	245
Balansomslutning	9 567	9 339	10 202	10 456
Soliditet (%)	32,9	31,7	30,5	27,5

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2018-12-31	296 949	605 000	1 087 838	1 120 907	-146 580	2 964 114
Disposition av föregående års resultat				-146 580	146 580	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			166 000	-166 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-400 000	400 000		0
Årets resultat					178 850	178 850
Eget kapital 2019-12-31	296 949	605 000	853 838	1 208 327	178 850	3 142 964

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 208 327
Årets resultat	178 850
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 387 177

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	166 000
att i ny räkning överföres	1 221 177
	1 387 177

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 811 006	1 805 656
Övriga rörelseintäkter		33 713	0
Summa rörelseintäkter		1 844 719	1 805 656
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 035 348	-1 355 545
Övriga externa kostnader		-86 456	-77 072
Personalkostnader och arvoden	4	-163 652	-135 699
Avskrivningar	5	-290 000	-290 000
Summa rörelsekostnader		-1 575 456	-1 858 316
Resultat före finansiella poster		269 263	-52 660
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 413	-93 920
Summa finansiella poster		-90 413	-93 920
Resultat efter finansiella poster		178 850	-146 580
Årets resultat		178 850	-146 580

PR

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 499 532	8 789 532
		8 499 532	8 789 532
Summa anläggningstillgångar		8 499 532	8 789 532
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		860	0
Övriga kortfristiga fordringar	6	1 403	2 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 289	94 516
		95 552	97 193
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		972 394	452 738
Summa omsättningstillgångar		1 067 946	549 931
SUMMA TILLGÅNGAR		9 567 478	9 339 463 PR

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	296 949	296 949
Upplåtelseavgifter	605 000	605 000
Fond för yttre underhåll	853 838	1 087 838

1 755 787

1 989 787

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 208 327	1 120 907
Årets resultat	178 850	-146 580

Summa eget kapital

3 142 964

2 964 114

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	6 000 000	6 000 000
-----------------------------	---	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder

6 000 000

6 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	228 625	185 223
Skatteskulder	0	1 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	195 889	188 573

Summa kortfristiga skulder

424 514

375 349

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 567 478

9 339 463 AR

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 21,4 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 50 år.

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd.

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.

Fastighetslån

1 000 000 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31. Den del som kommer att amorteras under 2020 redovisas som kortfristig.

PR

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 553 340	1 553 340
Hyror	128 207	122 376
Bilplatser och garage	129 459	129 940
Summa	1 811 006	1 805 656

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, bolag	61 990	74 277
Lokalvård, bolag	1 315	3 784
Energideklaration	0	33 700
Reparation och underhåll	188 107	432 058
El	172 914	136 200
Värme	161 550	203 471
Vatten och avlopp	80 130	78 310
Renhållning	48 366	46 246
Fastighetsförsäkring	44 372	42 752
Kabel-TV	111 704	76 886
Trädgårdskostnader	0	30 625
Fastighetsavgift	87 219	85 092
Övriga driftskostnader	77 681	77 940
Konsultarvoden	0	34 205
Summa	1 035 348	1 355 546

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	49 750	41 750
Lön fastighetsskötsel	65 629	56 588
Lön lokalvård	11 370	10 715
Övriga ersättningar och sociala avgifter	36 903	26 646
Summa	163 652	135 699 PR

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 197 159	11 197 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 197 159	11 197 159
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 407 627	-2 117 627
Årets avskrivningar	-290 000	-290 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 697 627	-2 407 627
Utgående redovisat värde	8 499 532	8 789 532
Taxeringsvärden byggnader	24 318 000	21 760 000
Taxeringsvärden mark	20 132 000	11 490 000
Totalt	44 450 000	33 250 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 106	2 677
Skattefordran	297	0
Summa	1 403	2 677

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2019-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,078	Rörligt	0	1 000 000
Swedbank Hypotek	1,59	2021-06-23	0	5 000 000
Totalt			0	6 000 000
Avgår kortfristig del				0
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				6 000 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 6 000 000 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	8 500 000	8 500 000
	8 500 000	8 500 000 <i>PR</i>

Karlstad 2020-02-17



Fredric Norlin
Ordförande



Peter Norlander
Vice ordförande

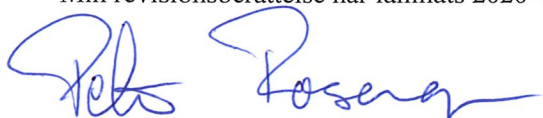


Jan-Olof Andersson
Ledamot



Erik Forsberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-26



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fisken 22 och 28, org. nr 773200-0422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fisken 22 och 28 för år 2019.

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 31 december 2019 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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 revisionssed 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 på 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, 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 Bostadsrättsföreningen Fisken 22 och 28 för år 2019 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 förtlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Karlstad den 26 februari 2020

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor