

# Årsredovisning

för

## Brf Lommen, Karlstad

769618-9062

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Lommen, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

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 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, 2019 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kenneth Mattsson	Ordförande
Markus Bergman	Sekreterare
Staffan Johansson	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 16 850 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

#### **Revisorer**

Stefan Mott	Ordinarie
LR-Revisions AB	Suppleant

#### **Valberedning**

Carina Strömberg	Sammanställande
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.

#### **Föreningens ekonomi**

##### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2020-06-30	Amortering år 2019/2020
Swedbank	1,87%	Rörlig	2 095 000	0
Swedbank	1,58%	2021-03-25	4 660 000	0
Swedbank	1,28%	2024-01-25	3 276 250	25 000

### Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under räkenskapsåret. Genomsnittlig avgift är 848 kr per m<sup>2</sup>.

### 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Nettoomsättning	968	972	968	971
Resultat efter finansiella poster	228	264	232	218
Soliditet (%)	67,3	67,0	65,2	64,9
Balansomslutning tkr	31 260	31 054	31 528	31 318

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	13 975 000	5 625 000	161 000	794 994	263 591	<b>20 819 585</b>
Disposition av föregående			23 000	240 591	-263 591	<b>0</b>
Årets resultat					228 391	<b>228 391</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 975 000</b>	<b>5 625 000</b>	<b>184 000</b>	<b>1 035 585</b>	<b>228 391</b>	<b>21 047 976</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 035 585
årets vinst	228 391
	<b>1 263 976</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	23 000
i ny räkning överföres	1 240 976
	<b>1 263 976</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-07-01 -2020-06-30</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	967 550	971 812
Övriga rörelseintäkter		961	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>968 511</b>	<b>971 812</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-397 025	-381 387
Personalkostnader	4	-22 144	-18 530
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-150 000	-150 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-569 169</b>	<b>-549 917</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>399 342</b>	<b>421 895</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 951	-158 304
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-170 951</b>	<b>-158 304</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>228 391</b>	<b>263 591</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>228 391</b>	<b>263 591</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>228 391</b>	<b>263 591</b>

Brf Lommen, Karlstad  
Org.nr 769618-9062

5 (9)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	30 249 101	30 399 101
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 249 101</b>	<b>30 399 101</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 249 101</b>	<b>30 399 101</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		59	8 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	52 618	45 354
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>52 677</b>	<b>53 491</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		958 158	600 919
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>958 158</b>	<b>600 919</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 010 835</b>	<b>654 410</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 259 936</b>	<b>31 053 511</b>

S

Brf Lommen, Karlstad  
Org.nr 769618-9062

6 (9)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		13 975 000	13 975 000
Förlagsinsatser		5 625 000	5 625 000
Fond för yttre underhåll		184 000	161 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 784 000</b>	<b>19 761 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 035 585	794 994
Årets resultat		228 391	263 591
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 263 976</b>	<b>1 058 585</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 047 976</b>	<b>20 819 585</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	7	10 031 250	10 056 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 031 250</b>	<b>10 056 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		48 622	39 629
Skatteskulder		8 753	8 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	123 335	129 784
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>180 710</b>	<b>177 676</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 259 936</b>	<b>31 053 511</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter bostäder	-910 335	-910 380
Eldebitering	-46 980	-52 200
Elavräkning	-10 235	-9 232
Övrigt	-961	
	<b>-968 511</b>	<b>-971 812</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Arvode för teknisk förvaltning	51 721	50 569
Reparation och underhåll	2 321	6 409
Underhåll hiss	16 858	16 580
El	63 822	64 447
Värme	78 377	81 525
Vatten och avlopp	29 044	29 900
Gemensamhetsanläggning	35 088	18 003
Renhållning	16 464	14 856
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	10 163	9 315
Telia	32 832	33 028



Bevakning	2 878	2 549
Fastighetsavgift	8 568	8 256
Övriga driftskostnader	7 984	5 655
Revisionsarvode	8 750	8 750
Arvode för ekonomisk förvaltning	32 155	31 545
	<b>397 025</b>	<b>381 387</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	16 850	14 100
Sociala kostnader	5 294	4 430
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>22 144</b>	<b>18 530</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	29 520 300	29 520 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 520 300</b>	<b>29 520 300</b>
Ingående avskrivningar	-840 199	-690 199
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-990 199</b>	<b>-840 199</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 530 101</b>	<b>28 680 101</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 200 000	17 200 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	6 600 000
	<b>23 800 000</b>	<b>23 800 000</b>
Bokfört värde mark	1 719 000	1 719 000
	<b>1 719 000</b>	<b>1 719 000</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	10 485	10 376
Värmlands Fastighetsservice AB	12 530	12 240
Vatten	7 701	7 701
Renhållning	4 116	4 116
Gemensamhetsanläggning	8 772	8 772
Vänerförvaltning AB	6 866	
Telia	2 148	2 149
	<b>52 618</b>	<b>45 354</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30
Swedbank	1,87	90-dagar	2 095 000
Swedbank	1,58	2021-03-25	4 660 000
Swedbank	1,28	2024-01-25	3 276 250
			<b>10 031 250</b>

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntor	4 000	22 000
Vänerförvaltning AB	6 345	6 345
Oförutsedda kostnader	19 658	19 658
El	3 752	2 591
Värme	2 865	3 137
Revision	6 500	6 500
Förskottsbetalda avgifter	80 215	69 553
	<b>123 335</b>	<b>129 784</b>

2020-09-22

Karlstad



Kenneth Mattsson  
Ordförande



Markus Bergman  
Sekreterare



Staffan Johansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

29/9-2020



Stefan Mott  
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 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020-06-30 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 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 29 september 2020



Stefan Mott  
Godkänd revisor