



VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Brf Malmtorgsgatan 11

769609-9121



Styrelsen för Brf Malmtorgsgatan 11 med säte i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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), dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Domaren 7 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 20 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

12 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 016 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. Föreningens fastighet är byggd 1941. Värdeår 1971.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-05-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Karlsson	Ledamot	Ordförande
Anetter Bodinger Larsson	Ledamot	
Malena Magnusson	Ledamot	
Mikael Gustafsson	Ledamot	
Mikaela Stahln	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året utgått med 11 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If.

Revisorer

Anders Hernström	Ordinarie
Stefan Mott	Suppleant

Valberedning

Kjell Martinsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-01-30.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar. Samtliga lägenheter var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har sex överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2021. Genomsnittlig årsavgift ca 799 kr/m².

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetens värdeår är 1971. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 459 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3% av taxeringsvärdet samt 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning är tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	931	924	925	921
Resultat efter finansiella poster	49	99	-36	-64
Lån per m ²	7 130	7 284	7 437	7 591
Årsavgift per m ²	799	799	799	799
Balansomslutning	13 100	13 223	13 268	13 461
Soliditet (%)	43,3	42,5	41,6	41,3

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	3 339 709	664 803	654 070	863 422	98 688	5 620 692
Disposition av föregående års resultat				98 688	-98 688	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			42 900	-42 900		0
Årets resultat					49 039	49 039
Eget kapital 2021-12-31	3 339 709	664 803	696 970	919 210	49 039	5 669 731

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	919 210
Årets resultat	49 039
Återstår till föreningsstämmans förfogande	968 249

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	42 900
att i ny räkning överföres	925 349
	968 249

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	930 668	924 451
Summa rörelseintäkter		930 668	924 451
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-561 220	-494 557
Övriga externa kostnader		-53 346	-52 846
Personalkostnader och arvoden	4	-14 456	-17 487
Avskrivningar	5	-150 000	-150 000
Summa rörelsekostnader		-779 022	-714 890
Resultat före finansiella poster		151 646	209 561
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 607	-110 873
Summa finansiella poster		-102 607	-110 873
Resultat efter finansiella poster		49 039	98 688
Årets resultat		49 039	98 688

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 878 770	12 028 770
Summa materiella anläggningstillgångar		11 878 770	12 028 770
Summa anläggningstillgångar		11 878 770	12 028 770
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	11 895	5 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	54 884	85 294
Summa kortfristiga fordringar		66 779	91 033
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 154 048	1 103 479
Summa kassa och bank		1 154 048	1 103 479
Summa omsättningstillgångar		1 220 827	1 194 512
SUMMA TILLGÅNGAR		13 099 597	13 223 282

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 339 709	3 339 709
Upplåtelseavgifter		664 803	664 803
Fond för yttre underhåll		696 970	654 070
Summa bundet eget kapital		4 701 482	4 658 582
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		919 210	863 422
Årets resultat		49 039	98 688
Summa fritt eget kapital		968 249	962 110
Summa eget kapital		5 669 731	5 620 692
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 301 495	5 095 983
Summa långfristiga skulder		6 301 495	5 095 983
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	8	942 784	2 304 304
Leverantörsskulder		43 519	76 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	142 068	125 866
Summa kortfristiga skulder		1 128 371	2 506 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 099 597	13 223 282

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 20,6 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 75 år.

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

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	820 539	820 536
Hyror	30 729	24 114
Bilplatser	79 400	79 800
Summa	930 668	924 450

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel, bolag	51 547	49 876
Energideklaration	0	14 088
Reparation och underhåll	114 197	52 638
Hiss	2 188	23 749
El	21 339	21 733
Värme	147 004	124 698
Vatten och avlopp	51 795	44 830
Renhållning	33 988	33 845
Fastighetsförsäkring	26 456	25 192
Kabel-TV	81 794	57 821
Fastighetsavgift	30 100	29 500
Övriga driftskostnader	813	16 587
Summa	561 221	494 557

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	11 000	13 450
Sociala avgifter	3 456	4 037
Summa	14 456	17 487

Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 000 506	14 000 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 000 506	14 000 506
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 971 736	-1 821 736
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 121 736	-1 971 736
Utgående redovisat värde	11 878 770	12 028 770
Taxeringsvärde Domaren 7		
Taxeringsvärden byggnader	8 092 000	8 092 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	6 200 000
Summa	14 292 000	14 292 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	10 063 770	10 213 770
Bokfört värde mark	1 815 000	1 815 000
Summa	11 878 770	12 028 770

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	10 339	3 583
Skattefordran	1 556	2 156
Summa	11 895	5 739

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel		12 464
Fastighetsförsäkring	21 557	21 158
Kabel-TV	20 339	20 017
Ekonomisk förvaltning	8 469	8 435
Lån	0	18 750
Bostadsrätterna	4 520	
Diverse övriga kostnader	0	4 470
Summa	54 885	85 294

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,50	2022-02-10		425 500
Stadshypotek	1,33	2025-06-01	33 076	2 902 319
Stadshypotek	1,47	2026-12-30		1 722 796
Stadshypotek	1,13	2025-12-30	19 208	1 728 664
Stadshypotek	1,36	2022-06-01		465 000
Totalt			52 284	7 244 279
Avgår kortfristig del				-942 784
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				6 301 495

Checkräkningskredit om 500 000 kr finns hos Handelsbanken. Vid årsskiftet var krediten ej utnyttjad.

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 6 983 000 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna utgiftsräntor	5 282	3 653
Förskottshyror/avgifter	90 752	89 167
EL	2 978	2 004
Fjärrvärme	21 590	16 353
Renhållning	3 073	3 051
Revision	9 000	9 000
Sociala avgifter	6 756	0
Övrigt	2 638	2 638
Summa	142 069	125 866

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
Summa	9 000 000	9 000 000

Karlstad 2022-04-08



Fredrik Karlsson
Ordförande



Malena Magnusson
Ledamot



Mikael Gustafsson
Ledamot



Anette Bodinger
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-26



Anders Hernström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Brf Malmtorgsgatan 11**, org.nr 769609-9121

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmtorgsgatan 11 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021-12-31 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 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 Malmthorgsgatan 11 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 26 april 2022



Anders Hemström
Auktoriserad revisor