

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen DEIMOS

773200-0505

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen DEIMOS får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om föreningen

Brf Deimos upprättades 1954. Föreningen har fyra fastigheter om 72 st lägenheter i storlek om 12 st 3 rok, 12 st 1 rok och 48 st 2 rok. Föreningen har en gemensamhetslokal och tre lokaler som är uthyrda till näringsidkare.

Väsentliga händelser under året

Löpande förvaltning av föreningens egendom har skett under året. Styrelsen har haft 11 st ordinarie protokollförda sammanträden under året. Ekonomikonsult Anette Hedbern har anlitats för redovisning och övriga ekonomitjänster. Råums Maskin & Fastighet har anlitats för yttre fastighetsskötsel och städning av allmänna utrymmen.

Fastighetsunderhåll har genomförts i enlighet med underhållsplanen och övriga löpande behov, enligt följande:

- Markunderhåll; reparation av omfattande sjunkningar runt energibrunnar mellan hus 57 och 59 samt gästparkeringen vid hus 59
- Renoveringen av källaren i hus 55 omfattande målning och ny närvarostyrd belysning
- Lägenhetsventilationen har servats och kanalerna har rengjorts
- Under våren gjordes en omfattande översyn av värmepumpar och varmvatten-produktionen. Det konstaterades då att två av tre värmepumpar är i det närmaste utslitna. Anläggningen är 15 år.
- Källarlokalen med ingång från gaveln i hus 61 har renoverats och är sedan dess uthyrd.
- Mekanisk ventilation med återvinning har installerats i frisörsalongen. Renovering av pentryt har påbörjats och färdigställt i januari 2020.

Hyseskontrakten med externa hyresgäster har förhandlats om och hyrorna har justerats till en marknadsmässig nivå med årlig uppräknings av hyran ungefär motsvarande inflationen. En översyn av avgifterna för lägenheter och p-platser har genomförts, vilket har resulterat i en avgiftsökning från halvårsskiftet. Mer pengar behöver avsättas för planenligt underhåll.

I slutet av året gick Råums Maskin & Fastighet AB i konkurs och fastighetsskötseln övergick till firma Råums maskin från december.

Under året har 8 bostadsrätter bytt ägare.

Städdagar har genomförts vid två tillfällen, ett under våren och ett under hösten.

Styrelsen bjöd in till glöggmingel i gemensamhetslokalen under december månad.

Ekonomi

Verksamheten har under året resulterat i ett underskott med 305 384 SEK. Styrelsen föreslår att 200 000 SEK av till yttre fond löses upp och att 105 384 SEK tillsammans med tidigare års balanserade överskott,

Handwritten signatures and initials, including "BZ", "M", "E", "H", and "K".

sammanlagt 735 924 SEK, balanseras i ny räkning. Ingen avsättning sker längre till inre reparationsfond.

Försäkring

Föreningens egendom är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige. Byggnaderna är försäkrade till fullvärde. Bostadsrättstillägg ingår för alla lägenheter.

Taxeringsvärde

Totalt 35 432 000 SEK, fördelat på markvärde (tomträtt) 9 200 000 SEK och byggnadsvärde 26 232 000 SEK. Byggnadsvärdet är fördelat på 26 000 000 SEK för bostäder och 232 000 SEK för lokaler.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har att snarast ta ställning till hur försörjningen av värme och varmvatten skall ske framgent. Offerter på olika alternativ för att ersätta de utslitna värmepumparna ska värderas för att komma till beslut under första kvartalet.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 251	3 040	2 940	2 935
Resultat efter finansiella poster	-305	-451	-209	186
Soliditet (%)	17	18	19	20

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	123 348	0	1 724 086	1 345 730	-451 421	2 741 743
Disposition av föregående års resultat:			53 000	-504 421	451 421	0
Årets resultat					-305 384	-305 384
Belopp vid årets utgång	123 348	0	1 777 086	841 309	-305 384	2 436 359

BH
DD
MH
17

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	841 308
årets förlust	-305 384
	535 924
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-200 000
i ny räkning överföres	735 924
	535 924

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

BOT
WA

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		3 250 707	3 039 503
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 250 707	3 039 503
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 483 291	-2 404 343
Personalkostnader	6	-76 880	-78 194
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-848 013	-848 988
Summa rörelsekostnader		-3 408 184	-3 331 525
Rörelseresultat		-157 477	-292 022
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 907	-159 399
Summa finansiella poster		-147 907	-159 399
Resultat efter finansiella poster		-305 384	-451 421
Resultat före skatt		-305 384	-451 421
Årets resultat		-305 384	-451 421

BZH
Ch
K
HA

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	11 374 038	12 218 299
Inventarier, verktyg och installationer	3	8 880	12 632
Summa materiella anläggningstillgångar		11 382 918	12 230 931
Summa anläggningstillgångar		11 382 918	12 230 931

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 021	8 448
Övriga fordringar		6 360	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 723	95 800
Summa kortfristiga fordringar		150 104	104 248

Kassa och bank

Kassa och bank		3 208 151	3 328 360
Summa kassa och bank		3 208 151	3 328 360
Summa omsättningstillgångar		3 358 255	3 432 608

SUMMA TILLGÅNGAR

14 741 173 15 663 539

BJH
OK
10/11/2020 HA

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 348	123 348
Fond för yttre underhåll		1 777 086	1 724 086
Summa bundet eget kapital		1 900 434	1 847 434
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		841 308	1 345 730
Årets resultat		-305 384	-451 421
Summa fritt eget kapital		535 924	894 309
Summa eget kapital		2 436 358	2 741 743
Långfristiga skulder	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 177 019	11 362 567
Summa långfristiga skulder		11 177 019	11 362 567
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	639 366
Inre reparationsfond		435 837	490 427
Leverantörsskulder		351 701	84 604
Skatteskulder		0	7 505
Övriga skulder		8 550	6 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		331 708	330 977
Summa kortfristiga skulder		1 127 796	1 559 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 741 173	15 663 539

BH
OH
100
100
100

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20 - 50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 - 20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 477 273	21 477 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 477 273	21 477 273
Ingående avskrivningar	-9 258 974	-8 413 738
Årets avskrivningar	-844 261	-845 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 103 235	-9 258 974
Utgående redovisat värde	11 374 038	12 218 299
Taxeringsvärden byggnader	26 232 000	21 506 000
Taxeringsvärden mark, tomträtt	9 200 000	7 800 000
	35 432 000	29 306 000
Bokfört värde byggnader	11 374 038	12 208 164
Bokfört värde mark	0	0
	11 374 038	12 208 164

BJH
OP MAA K. HA

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 518	158 148
Försäljningar/utrangeringar		-65 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 518	92 518
Ingående avskrivningar	-79 886	-141 764
Försäljningar/utrangeringar		65 630
Årets avskrivningar	-3 752	-3 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 638	-79 886
Utgående redovisat värde	8 880	12 632

Not 4 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som betalas senare än 5 år efter balansdagen	10 249 279	10 434 827
Skulder som betalas 2-5 år efter balansdagen	742 192	742 192
Skulder som betalas inom 1 år efter balansdagen	185 548	185 548
	11 177 019	11 362 567

Not 5 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Tomträtten Deimos 2	14 540 700	14 540 700
	14 540 700	14 540 700

Not 6 Medelantalet anställda

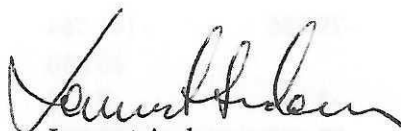
	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0

Bostadsrättsföreningen har inga anställda, kostnaderna avser styrelsearvoden.

BH
20
10/12
2018

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Karlstad den 5 mars 2020



Lennart Andersson
Ordförande



Eva Lind



Björn Holmqvist




Daniel Djuvfelt



Madelene Grenard

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 mars 2020



Katarina Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Deimos
Org.nr. 773200-0505

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Deimos 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.

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 revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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 Deimos 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorans 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 verksamhets art, 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.

Revisorans 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 6 mars 2020



Katarina Nilsson

Auktoriserad revisor

Rapportering från revisionen av Brf. Deimos för år 2019

Jag vill med denna skrivelse uppmärksamma styrelsen på att enligt era stadgar skall det göras avsättning till yttre fond i enlighet med underhållsplan.

Avsättning till yttre fond görs med 53 000 kronor per år vilket är i minsta laget.

Styrelsen bör därför se över ovanstående och anpassa avsättningen till yttre fond så den motsvarar det som står i underhållsplanen.

Karlstad den 18 februari 2020



Katarina Nilsson
Auktoriserad revisor

