

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen DEIMOS

773200-0505

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen DEIMOS får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 totalt 4 142 m². Föreningen har en gemensamhetslokal och tre lokaler som är uthyrda till näringsidkare.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande förvaltning av föreningens egendom har skett under året. Styrelsen har haft 11 st ordinarie protokollförda sammanträden under året. Redovisningsbyrå Stanza AB har anlåtats för redovisning och övriga ekonomitjänster. Råums Maskin & Fastighet har anlåtats för yttre fastighetsskötsel och städning av allmänna utrymmen.

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

- Reparation och målning av staket mot Ringgatan.
- OVK-besiktning och översyn/reparation av lägenhetsventilation
- Lägenhetsventilationen har servats med filterbyte
- Nya godkända stegar har monterats för tillträde till taken via takluckor i trapphusen
- Vittringsskador på överdelen av skorstenen på 57an har reparerats
- Stolparmaturererna vid parkeringarna har bytts ut mot nya effektiva LED-armaturer

En större investering i värmesystemet har genomförts med HSB som totalentreprenör.

Hela systemet för uppvärmning och varmvatten har därvid bytts ut med bl a nya bergvärmepumpar, nytt styrsystem mm

Enligt tidigare beslut har avgifterna till föreningen höjts med i storleksordningen 2 % den 1 januari 2021 för att motsvara kostnadsökningar och ökat underhållsbehov.

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Städdagar har genomförts vid två tillfällen, en under våren och en under hösten. Målningen av staketet har skett i egen regi av boende.

P g a gällande corona-restriktioner genomfördes årsstämman digitalt.

MS
MO
K DD

Ekonomi

Verksamheten har under året resulterat i ett överskott med 248 129 SEK. Styrelsen föreslår att hela beloppet avsätts till yttre fond. Övriga uppgifter om föreningens ekonomi framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt till dessa hörande noter.

Försäkring

Föreningens egendom är från 1 januari 2021 försäkrad hos Länsförsäkringar. 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.

Under året drabbades föreningen och omvärlden av coronaviruset. Styrelsen har aktivt följt utvecklingen och vidtagit löpande åtgärder för att begränsa effekten, hittills har föreningen inte påverkats negativt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 643	3 517	3 251	3 040
Resultat efter finansiella poster	248	301	-305	-451
Soliditet (%)	16	18	17	18

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	123 348	0	1 577 086	735 925	300 603	2 736 962
Avsättning till yttre			300 603		-300 603	0
Årets resultat					248 129	248 129
Belopp vid årets utgång	123 348	0	1 877 689	735 925	248 129	2 985 091

Handwritten signatures and initials:
M...
M...
K...
M...

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	735 924
årets vinst	248 129
	984 053

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	248 129
i ny räkning överföres	735 924
	984 053

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

[Handwritten signatures and initials]
MJ WA
KJ

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		3 643 257	3 517 109
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 643 257	3 517 109
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 206 337	-2 152 326
Personalkostnader	3	-50 022	-81 477
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 016 710	-837 862
Summa rörelsekostnader		-3 273 069	-3 071 665
Rörelseresultat		370 188	445 444
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 059	-144 841
Summa finansiella poster		-122 059	-144 841
Resultat efter finansiella poster		248 129	300 603
Resultat före skatt		248 129	300 603
Årets resultat		248 129	300 603

Handwritten signatures and initials:
Ed
MS WA
K. O.

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	11 511 858	10 539 928
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 376	5 128
Summa materiella anläggningstillgångar		11 513 234	10 545 056

Summa anläggningstillgångar

11 513 234 10 545 056

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		194 867	16 250
Övriga fordringar		0	4 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 119	104 529
Summa kortfristiga fordringar		297 986	125 279

Kassa och bank

Kassa och bank		6 779 512	4 143 425
Summa kassa och bank		6 779 512	4 143 425

Summa omsättningstillgångar

7 077 498 4 268 704

SUMMA TILLGÅNGAR

18 590 732 14 813 760

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

123 348

123 348

Fond för yttre underhåll

1 877 689

1 577 086

Summa bundet eget kapital

2 001 037

1 700 434

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

735 924

735 924

Årets resultat

248 129

300 603

Summa fritt eget kapital

984 053

1 036 527

Summa eget kapital

2 985 090

2 736 961

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

12 394 375

10 805 923

Summa långfristiga skulder

12 394 375

10 805 923

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

305 548

185 548

Inre reparationsfond

377 381

425 526

Leverantörsskulder

394 007

295 594

Skatteskulder

11 216

10 659

Övriga skulder

0

10 350

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 123 115

343 199

Summa kortfristiga skulder

3 211 267

1 270 876

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 590 732

14 813 760

MS
MS
MS
MS
MS

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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1 januari 2022 anlitas HSB Värmland för fastighetsskötsel och drift av värmeanläggning och lägenhetsventilation.

Not 3 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	0	0

Bostadsrättsföreningen har inga anställda, kostnaderna avser styrelsearvoden.

Handwritten signatures and initials:
M J W
K to

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 477 273	21 477 273
Inköp	1 984 888	0
Utrangering	-178 560	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 283 601	21 477 273
Ingående avskrivningar	-10 937 345	-10 103 235
Årets avskrivningar	-834 398	-834 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 771 743	-10 937 345
Utgående redovisat värde	11 511 858	10 539 928
Taxeringsvärden byggnader	26 232 000	26 232 000
Taxeringsvärden tomträtt	9 200 000	9 200 000
	35 432 000	35 432 000
Bokfört värde byggnader	9 705 818	10 539 928
Bokfört värde tomträtt	0	0
	9 705 818	10 539 928

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 518	92 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 518	92 518
Ingående avskrivningar	-87 390	-83 638
Årets avskrivningar	-3 752	-3 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 142	-87 390
Utgående redovisat värde	1 376	5 128

Not 6 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som betalas senare än 5 år efter balansdagen	11 172 183	10 063 731
Skulder som betalas 2-5 år efter balansdagen	1 222 192	742 192
Skulder som betalas inom 1 år efter balansdagen	305 548	185 548
	12 699 923	10 991 471


Handwritten signatures and initials:
MJS
GH
WA
KDD

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastigheten Deimos 2	14 540 700	14 540 700
	14 540 700	14 540 700


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 7 mars 2022


Lennart Andersson
Ordförande


Eva Lind



Daniel Djuvfelt


Madelene Grenard


Måns Jansson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2022


Katarina Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF DEIMOS
Org.nr. 773200-0505

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF DEIMOS för år 2021.

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 2021 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 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 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 BRF DEIMOS för år 2021 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 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 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 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, viktiga 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 7 mars 2022



Katarina Nilsson

Auktoriserad revisor