

Brf Pilen 13
Org nr 773200-0257

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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 Pilen 13 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 21 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum o kök
18 st 2 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 130 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

HSB Service AB	Fastighetsskötsel
Städtjänst i Karlstad	Lokalvård
Sotning & Ventilation	OVK
Vänerförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 22 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 st överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Under året har löpande underhåll skett i normal omfattning samt;
Underhållet har kostat 59 3758 kr därav obligatorisk ventilationskontroll 43 733 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018-06-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lena Thyberg	Ledamot	
Kristoffer Nielsen	Ledamot	Sekreterare
Mikael Svedin	Ledamot	
Jan Eklund	Suppleant	
Johan Nordli	Suppleant	
Sabina Gård	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 17 000 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Stefan Mott Ordinarie

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-09-26.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2018-12-31	Amortering år 2018
SBAB	1,67%	2019-03-09	1 572 280	20 000
SBAB	1,66%	2019-02-19	2 062 021	40 000
SBAB	1,93%	2020-02-13	1 904 521	70 000

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2018. Genomsnittlig avgift är ca 792 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1989. Fastighetsavgift skall utgå för 2018 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 377 kr per lägenhet samt med 1% för lokaler.

Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar föreningen för närvarande inte någon inkomstskatt.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB med Lena Thyberg som kontaktperson.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	34 192
att till yttre fond reserveras	-34 192
Dispositionsfond	704 037
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	704 037

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	704 037
	<hr/>
	704 037

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder		816 755	821 154
Hysesintäkter p-platser		16 340	14 725
Kabel-TV		22 440	22 440
Summa rörelseintäkter		<u>855 535</u>	<u>858 319</u>
Rörelsekostnader			
Övriga kostnader	2	-553 740	-520 169
Personalkostnader	3	-35 659	-37 584
Avskrivning	4	-140 000	-140 000
Summa rörelsekostnader		<u>-729 399</u>	<u>-697 753</u>
Resultat före finansiella poster		<u>126 136</u>	<u>160 566</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-91 944	-96 528
Summa resultat från finansiella poster		<u>-91 944</u>	<u>-96 528</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>34 192</u>	<u>64 038</u>
Årets vinst		<u>34 192</u>	<u>64 038</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	10 000	10 000
Fastighetsförbättringar	4	5 594 584	5 734 584
		<hr/>	<hr/>
		5 604 584	5 744 584
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		5 604 584	5 744 584
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		3 125	4 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	31 930	31 713
		<hr/>	<hr/>
		35 055	36 078
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 269 187	1 250 219
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 304 242	1 286 297
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		6 908 826	7 030 881
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		20 200	20 200
Föreningens fond för yttre underhåll		349 118	285 081
		<u>369 318</u>	<u>305 281</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		704 037	704 037
Årets vinst		34 192	64 038
		<u>1 107 547</u>	<u>1 073 356</u>
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		5 538 822	5 668 822
		<u>5 538 822</u>	<u>5 668 822</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Källskatt		-	8 500
Leverantörsskulder		138 994	128 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	56 987	90 153
Förskottsbetalda årsavgifter		66 476	61 203
		<u>262 457</u>	<u>288 703</u>
Summa kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		<u>6 908 826</u>	<u>7 030 881</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		8 586 000	8 586 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. K-2 reglerna tillämpas för mindre bolag och ekonomiska föreningar.

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 Övriga kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvode teknisk förvaltning	41 610	40 434
Lokalvård bolag	28 523	24 452
Rep och underhåll	59 375	13 580
El	27 137	26 532
Värme	156 630	163 694
Vatten och avlopp	46 178	48 562
Renhållning	18 330	17 722
Snöröjning	14 707	7 170
Fastighetsförsäkring	17 946	17 509
Kabel-TV	36 896	30 628
Fastighetsavgift	29 490	28 250
Trädgårdskostnader	8 602	223
Övriga driftskostnader	12 296	9 390
Förbrukningsmaterial	-	1 703
Revisionsarvode	7 500	7 500
Arvode för ekonomisk förvaltning	37 982	37 307
Konsultarvoden	10 538	45 513
Summa	<u>553 740</u>	<u>520 169</u>

Not 3 Personalkostnader

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsearvode	20	16 999	17 000
Vicevärdsarvode		12 000	12 000
Sociala kostnader		6 660	8 584
Summa		<u>35 659</u>	<u>37 584</u>

Not 4 Byggnad/Fastighetsförbättringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 885 699	8 885 699
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 885 699	8 885 699
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 151 115	-3 011 115
Årets avskrivningar	-140 000	-140 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 291 115</u>	<u>-3 151 115</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 594 584</u>	<u>5 734 584</u>

Not 5 Byggnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	399 928	399 928
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 928	399 928
Ingående ackumulerade avskrivningar	-389 928	-389 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-389 928</u>	<u>-389 928</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 400 000	8 400 000
Lokal	195 000	195 000
Taxeringsvärde mark	3 386 000	3 386 000
	<hr/>	<hr/>
	11 981 000	11 981 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	17 944	17 946
Kabel-TV	4 381	4 451
Vänerförvaltning AB	9 605	9 316
Summa	<u>31 930</u>	<u>31 713</u>

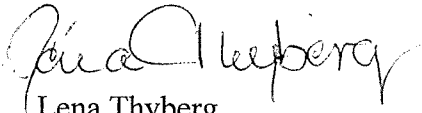
Not 7 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Dispositions- fond</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	20 200	285 080	704 037	64 038
Disposition av föregående års resultat	-	64 038	-	-64 038
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	34 192
Eget kapital 2018-12-31	20 200	349 118	704 037	34 192

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

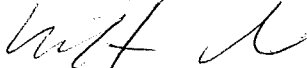
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetstillsyn	12 000	12 000
Fjärrvärme	28 281	53 920
El	12 706	12 706
Revisionsarvoden	4 000	4 000
Upplupna sociala avgifter	-	7 527
Summa	<u>56 987</u>	<u>90 153</u>

Karlstad 4 .5 .2019



Lena Thyberg

Ledamot



Kristoffer Nielsen

Ledamot



Mikael Svedin

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019.05.05



Stefan Mott

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pilen nr 13

Org.nr 773200-0257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilen nr 13 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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.

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 Pilen nr 13 för räkenskapsåret 2018 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 *Revisorers 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 försummelse 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 05, 5 2019



Stefan Mott
Godkänd revisor