

Bostadsrättsföreningen Marsvinet  
Org. nr 716444-0583

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Marsvinet**  
716444-0583

Räkenskapsåret  
2019

Styrelsen för Brf Marsvinet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Årsstämma hölls den 15 juni 2019.

Styrelsen fram till årsstämman bestod av:

Ledamöter  
Katarina Göök  
Sabina Moberg  
Linus Ahlström  
Arthur Marashe

Suppleanter  
Monica Karlsson  
Karin Martinsson

På årsstämman valdes till ny styrelse:

Ledamöter  
Katarina Göök  
Artur Marashe  
Per Franklin  
Simon Johansson

Suppleanter  
Monica Karlsson  
Lydia Andersson

Föreningens revisor utgörs av Stefan Johansson, Westra Revisioner AB.


Under året har fem protokollförda styrelsemöten hållits samt ordinarie årsstämma och en extra årsstämma. Styrelsen har självständigt skött den administrativa förvaltningen av föreningen. Den tekniska förvaltningen administreras av styrelsen men utförs av entreprenörer och av medlemmarna själva i form av fördelat ansvar.

Föreningen hade vid årets utgång 24 medlemmar. Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätt.

Sex bostadsrätter har bytt ägare under året.

### Ekonomi

Föreningen gjorde för 2019 ett positivt årsresultat om 35 100 kr.

Plan för byggnadens avskrivning har upprättats. Baserat på byggnadens bokförda värde i förvaltningsberättelsen för 1999, 18.090.000 kr, skrivs 1% av årligen, dvs 180.900 kr, från och med år 2000. 

Föreningens hypotekslån om 8 750 000 kr är fördelade enligt:

<u>bank</u>	<u>belopp</u>	<u>löptid</u>	<u>ränta</u>
SEB	2 050 000	130628-200628	3.79 %
SEB	3 700 000	200628-220628	0.86 %
SEB	3 000 000	180628-200628	0.72 %

Likvida medel, huvudsakligen utgörande reparationsfond, är långsiktigt placerade i lågriskportfölj, 306 021 kr SEB, med kursvärde per 2019-12-31 om 356 400 kr.

Avsättningen till reparationsfond för 2019 är 2,0 ggr den normala avsättningen, dvs 124 608 kr.

## Fastigheten


På fastigheten har bland annat följande mera väsentliga förbättringar och underhållsarbeten företagits:

- Byte av armaturer till belysning på fasaden.
- Anläggning av ny uteplats.
- Byte av grindar.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 270	1 265	1 278	1 264
Resultat efter finansiella poster	35	39	-11	-33
Soliditet (%)	45	44	48	44

## Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep.fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	4 070 200	800 009	2 486 182	39 584	7 395 975
Uttag rep. fond		-209 145	+209 145		0
Avsättning till rep. fond		124 608	-124 608		0
Disposition av föregående års resultat:			39 584	-39 584	0
Årets resultat				35 134	35 134
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 070 200</b>	<b>715 472</b>	<b>2 610 303</b>	<b>35 134</b>	<b>7 431 109</b> 

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 610 303
årets vinst	35 134
	<b>2 645 437</b>

disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	124 608
i ny räkning överföres	2 520 829
	<b>2 645 437</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

§

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 270 208	1 265 063
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 270 208</b>	<b>1 265 063</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-808 077	-764 037
Personalkostnader	1	-62 292	-59 795
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-192 818	-192 819
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 063 187</b>	<b>-1 016 651</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>207 021</b>	<b>248 412</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 887	-208 828
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-171 887</b>	<b>-208 828</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>35 134</b>	<b>39 584</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>35 134</b>	<b>39 584</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>35 134</b>	<b>39 584</b>

§



## Balansräkning

Not                      2019-12-31                      2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	15 945 038	15 769 785
Inventarier, verktyg och installationer	3	50 132	62 050
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 945 038</b>	<b>15 831 835</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	4	306 021	306 021
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>306 021</b>	<b>306 021</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 945 038</b>	<b>16 137 856</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 285	19 125
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 285</b>	<b>19 125</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		522 932	536 256
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>522 932</b>	<b>536 256</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>542 217</b>	<b>555 381</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

16 487 255                      16 693 237 

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	4 070 200	4 070 200
Fond för yttre underhåll	715 472	800 009
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 785 672</b>	<b>4 870 209</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 610 303	2 486 182
Årets resultat	35 134	39 584
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 645 437</b>	<b>2 525 766</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 431 109</b>	<b>7 395 976</b>

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut	8 450 000	8 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 450 000</b>	<b>8 750 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	300 000	300 000
Leverantörsskulder	114 576	85 825
Skatteskulder	71 698	36 198
Övriga kortfristiga skulder	8 107	4 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 766	120 955
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>606 146</b>	<b>547 262</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 487 255

16 693 237

SP

## Noter

### 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 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

#### Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	19 200 000	19 200 000
	<b>19 200 000</b>	<b>19 200 000</b>

#### Not 1 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0

4



## Not 2 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 399 421	19 399 421
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 399 421</b>	<b>19 399 421</b>
Ingående avskrivningar	-3 629 636	-3 448 736
Årets avskrivningar	-180 900	-180 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 810 536</b>	<b>-3 629 636</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 945 038</b>	<b>15 769 785</b>

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 563	35 938
Inköp		41 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 563</b>	<b>77 563</b>
Ingående avskrivningar	-15 513	-3 594
Årets avskrivningar	-11 918	-11 919
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 431</b>	<b>-15 513</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 132</b>	<b>62 050</b>

## Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 021	306 021
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>306 021</b>	<b>306 021</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>306 021</b>	<b>306 021</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	7 250 000	7 550 000
	<b>7 250 000</b>	<b>7 550 000</b>

§

Möln dal 2020-05-19

Katarina Gök

Simon Johansson

Per Franklin

Artur Marashe

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-22

Stefan Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Marsvinet  
Org.nr 716444-0583

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marsvinet för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 misstag.

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 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 Marsvinet för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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, 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.

Uddevalla den 22 maj 2020



Stefan Johansson  
Auktoriserad revisor