

**Brf Karin i Västerås**  
**Org nr 778000-3120**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-03-25 och påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Keti Bodur	Ordförande	2020
Ulrika Borgh	Vice Ordförande	2021
Majja Neverland	Sekreterare	2020
Predrag Stanisavljevic	Ledamot	2021
Karin Engström	Ledamot	2020
Love Fredriksson	Suppleant	2020
Larissa Khirnaia	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden, samt konstituerande sammanträde efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Isabel Karlsson och till revisorssuppleant valdes Olof Neverland Westin.

Till valberedning valdes Marie Larsson och Jim Bäckström.

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

Föreningsstämman reserverade för styrelsen 23 648 kr i arvode, och för revisorerna 1200 kr i arvode.

Föreningen äger fastigheten Karin 4, Västerås kommun.

En av föreningens lokaler har den 2019-08-01 omklassificerats till bostadsrättslägenhet. Bostadshuset innehåller numera 17 lägenheter och 1 lokal.

Nybyggnadsår 1946, värdeår 1986. Fjärrvärme. Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 1 287 m<sup>2</sup>, lokalyta 63 m<sup>2</sup>. Föreningen har varken p-platser eller garage.

Under räkenskapsåret har 6 bostadsrätter överlåtits, varav en är en tidigare lokal som omklassificerats och överlåtits som bostadsrättslägenhet.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Gjensidige (tidigare Vardia Försäkring).

Fastighetsförsäkringen innefattar bland annat brand, vattenskada, inbrott, ansvarighet, styrelseansvar och fullserviceavtal för ohyra.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:

Västerås Service & Anläggning AB om fastighetskötsel och snöröjning.

Mälarenergi AB om el, uppvärmning och vatten.

Fibra om bredbandsnät.  
Vafab Miljö om övrig sophämtning.  
Com Hem om Kabel-TV.  
Tre (3) står som leverantör för telefonabonnemang på porttelefonerna.  
Protect You har hand om nyckel- samt dörrhantering.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren och hösten har följande arbeten utförts:

- Byte av alla låscylindrar i fastigheten.
- Samtliga dörrar i källaren har säkrats med skalskydd.
- Byte av elskåp.
- Besiktning av stadsnät.
- Mangelbordet har monterats bort.
- Besiktning av eldspis och ventilation.
- Byte av don i badrum/wc.
- Energideklaration har utfärdats.
- Aggregaten på vinden har bytts ut.
- Spiskåpor i samtliga lägenheter har bytts ut.
- En av föreningens lokaler har den 2019-08-01 omklassificerats till bostadsrättslägenhet.

### Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	788 556	788 557	788 556	788 556
Resultat efter finansiella poster	kr	14 614	181 884	162 367	-17 598
Soliditet	%	33	33	31	29
Likviditet	%	1 147	1 034	813	733
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	584	584	584	584
Låneskuld per totala kvm	kr	2 963	2 963	2 963	2 963
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	117	119	118	118

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	24 825	500 000	250 344	1 105 063	181 884
Reservering till yttre fond			160 000	-160 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				181 884	-181 884
Årets resultat					<u>14 614</u>
Belopp vid årets utgång	24 825	500 000	410 344	1 126 947	14 614

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 126 947
Årets resultat	14 614

---

1 141 561

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	160 000
I ny räkning balanseras	981 561

---

1 141 561

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	14 614
Dispositioner	-160 000

---

Årets resultat efter dispositioner -145 386

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 570 344

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	788 556	788 557
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>788 556</b>	<b>788 557</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-558 265	-394 205
Övriga externa kostnader	4	-42 010	-45 406
Arvoden och personalkostnader	5	-31 151	-30 501
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 450	-92 675
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-732 876</b>	<b>-562 787</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>55 680</b>	<b>225 770</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	18 134	15 314
Räntekostnader		-59 200	-59 200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-41 066</b>	<b>-43 886</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 614</b>	<b>181 884</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>14 614</b>	<b>181 884</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		14 614	181 884
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-160 000	-160 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-145 386</b>	<b>21 884</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 530 129	4 543 829
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	67 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 530 129</u>	<u>4 611 329</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 800	1 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 800</u>	<u>1 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 531 929</b>	<b>4 613 129</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	0	538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 468	23 482
Klientmedel i SHB		1 664 824	1 580 085
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 692 292</u>	<u>1 604 105</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 692 292</b>	<b>1 604 105</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 224 221</b>	<b>6 217 234</b>

**Balansräkning**

Not

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

524 825

524 825

Fond för yttre underhåll

410 344

250 344

*Summa bundet eget kapital*

935 169

775 169

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 126 947

1 105 063

Årets resultat

14 614

181 884

*Summa fritt eget kapital*

1 141 561

1 286 947

**Summa eget kapital**

**2 076 730**

**2 062 116**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

4 000 000

4 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**4 000 000**

**4 000 000**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

24 803

28 932

Skatteskulder

1 323

0

Övriga skulder

12

14 180

14 348

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

107 185

111 838

**Summa kortfristiga skulder**

**147 491**

**155 118**

**Summa eget kapital och skulder**

**6 224 221**

**6 217 234**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	70 år	(t.o.m. år 2073)
Bredband	20 år	(t.o.m. år 2028)
Porttelefoner	20 år	(t.o.m. år 2037)

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	744 090	732 180
Årsavgifter lokaler	44 466	56 376
Övriga intäkter	0	1
	<hr/>	<hr/>
Brutto	788 556	788 557
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>788 556</u></b>	<b><u>788 557</u></b>



**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	41 844	38 989
Reparationer, löpande underhåll	180 451	22 147
Elavgifter	45 416	48 728
Uppvärmning	157 563	161 293
Vatten och avlopp	31 179	30 905
Renhållning	28 850	26 168
Försäkringar	19 303	17 873
Kabel-TV / Internet	19 958	23 340
Övriga fastighetskostnader	7 079	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 622	24 762
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>558 265</u></b>	<b><u>394 205</u></b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	348	0
Förbrukningsinventarier	723	3 329
Kommunikation	3 735	2 589
Porto	0	140
Revision	1 200	55
Föreningsmöten	3 579	2 455
Ekonomisk och administrativ förvaltning	27 270	26 825
Övriga förvaltningskostnader	4 555	9 414
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>42 010</u></b>	<b><u>45 407</u></b>

**Not 5 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	23 700	23 328
Sociala kostnader	7 451	7 173
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>31 151</u></b>	<b><u>30 501</u></b>

**Not 6 Finansiella intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 486	4 514
Övriga ränteintäkter	48	0
Utdelning MBF	12 600	10 800
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>18 134</u></b>	<b><u>15 314</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 575 026	8 575 026
Inköp/Aktiveringar	87 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 662 776	8 575 026
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 102 197	-4 009 522
Årets avskrivningar	-101 450	-92 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 203 647	-4 102 197
Utgående planenligt värde	<u>4 459 129</u>	<u>4 472 829</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	71 000	71 000
Utgående planenligt värde	71 000	71 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>4 530 129</u></b>	<b><u>4 543 829</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 538 000	10 439 000
Taxeringsvärde mark	5 721 000	4 600 000
	<u>16 259 000</u>	<u>15 039 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	15 800 000	14 702 000
Lokaler	459 000	337 000
	<u>16 259 000</u>	<u>15 039 000</u>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	67 500	0
- Inköp	0	67 500
- Omklassificeringar m m	-67 500	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	67 500
	-	-
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>67 500</u>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattefordringar	0	538
	-	-
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>538</u></b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,51	2020-09-29	2 000 000 kr
Stadshypotek	1,45	2020-01-07	2 000 000 kr

Summa:	4 000 000
Avgår kortfristig del	
Summa skulder till kreditinstitut	4 000 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	4 000 000

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	7 973 000	7 973 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 973 000</b>	<b>7 973 000</b>

**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna sociala avgifter	7 073	7 257
Personalens källskatt	7 107	7 091
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>14 180</b>	<b>14 348</b>

Västerås 2020-02-26



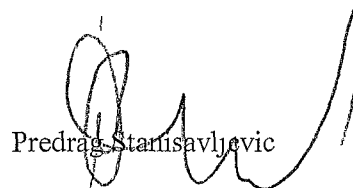
Ketil Bodur  
Ordförande



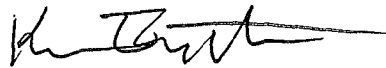
Ulrika Borgh



Majja Neverland



Predrag Starisavljevic



Karin Engström

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-26



Isabel Karlsson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karin i Västerås  
Organisationsnummer 778000-3120.

Jag har granskat  
-årsredovisningen,  
-räkenenskaperna samt  
-styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019.  
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om ekonomiska  
föreningar.

Jag tillstyrker  
- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs  
  
- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i  
förvaltningsberättelsen samt  
  
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Västerås den 2020- 02 -26



A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected loops and a long horizontal stroke at the end, positioned above a dotted line.