

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

BRF Kämparvet
Org nr: 783200-1809



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



M

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kämparvet får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-03.

Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 646 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 119 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Kämparvet 11 i Falu Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 66 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1957 Fastigheternas adress är Vallmansgatan 5 A - 5 B, 7 A- 7B och Vasagatan 13 A - 13 B i Falun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
1 rum och kök	12	Garage	40
2 rum och kök	15	P-platser (motorvärmare)	12
3 rum och kök	25	Gästparkeringar	7
4 rum och kök	4		
5 rum och kök	10		
Totalt	66		

Bostäder bostadsrätt 4 847 m²

Årets taxeringsvärde 42 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 400 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 184 tkr och planerat underhåll för 1 280 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 730 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 151 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5984 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 598 tkr (123 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1000 tkr (206 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Värmesystem	1 215
Huskropp utvändigt	48
Markytor	17

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Stigsdotter fr.o.m. 2019-05-09	Ordförande	2019
Christer Lundgren	Vice ordförande	2020
Kerstin Liljegren	Sekreterare	2019
Ulla Johansson	Ledamot	2019
Jörgen Dahlin ordförande t.o.m. 2019-05-09	Ledamot	2020
Peter Olofsson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Flander	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Per-Erik Carlsson	Föreningsvald	Stämman
Lis Marie Hedlund	Föreningsvald suppleant	Stämman

Valberedning		Utsedd av
Viola Johansson	Sammanställande	Stämman
Britt-Marie Lundström		Stämman
Ingrid Badman		Stämman

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-07-01 då den höjdes med 3 %.

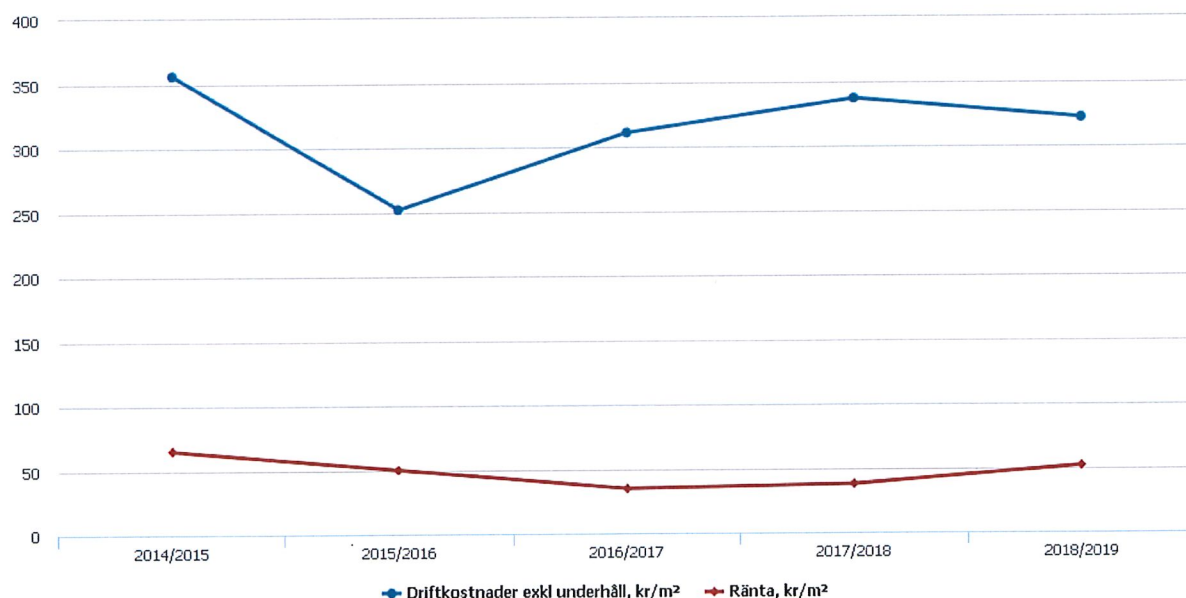
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6,0% från och med 2019-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 458	3 474	3 472	3 341	3 186
Resultat efter finansiella poster	-528	879	1 025	1 189	556
Resultat exklusive avskrivningar	119	1 512	1 657	1 789	1 065
Balansomslutning	20 547	21 870	22 920	22 688	22 833
Soliditet %	14	15	16	12	7
Likviditet %	214	211	251	197	144
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	670	670	670	670	651
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	322	337	311	252	356
Ränta, kr/m ²	52	38	35	50	65
Underhållsfond, kr/m ²	223	198	334	212	124
Lån, kr/m ²	3 535	3645	3764	3886	3946



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	469 850	961 414	1 069 088	879 263
Disposition enl. årsstämmobeslut			879 263	-879 263
Reservering underhållsfond		1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 279 560	1 279 560	
Årets resultat				-527 702
Vid årets slut	469 850	1 081 854	1 827 911	-527 702

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 948 351
Årets resultat	-527 702
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Retroaktiv fondavsättning från f.g. år.	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 279 560
Summa	1 300 209

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

1 300 209

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	-527 702
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 279 560
Årets fondavsättning	-1 000 000
	-248 142

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 457 548	3 461 769
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 941	11 891
Summa rörelseintäkter		3 466 489	3 473 660
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 841 679	-1 632 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 957	-39 933
Personalkostnader	Not 6	-89 432	-106 805
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-646 333	-632 637
Summa rörelsekostnader		-3 741 402	-2 412 036
Rörelseresultat		-274 913	1 061 624
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	83	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 872	-182 361
Summa finansiella poster		-252 789	-182 361
Resultat efter finansiella poster		-527 702	879 263
Årets resultat		-527 702	879 263

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	18 178 847	18 814 443
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	85 899	96 637
Summa materiella anläggningstillgångar		18 264 747	18 911 080
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		18 268 247	18 914 580
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	3 952	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	101 340	0
Summa kortfristiga fordringar		105 292	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 173 752	2 955 270
Summa kassa och bank		2 173 752	2 955 270
Summa omsättningstillgångar		2 279 044	2 955 270
Summa tillgångar		20 547 291	21 869 850

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	469 850	469 850	
Fond för yttre underhåll	1 081 854	961 414	
Summa bundet eget kapital	1 551 704	1 431 264	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 827 911	1 069 088	
Årets resultat	-527 702	879 263	
Summa fritt eget kapital	1 300 209	1 948 351	
Summa eget kapital	2 851 913	3 379 615	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 631 442	17 087 673
Summa långfristiga skulder		16 631 442	17 087 673
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	504 952	578 984
Leverantörsskulder		168 689	540 277
Skatteskulder		0	660
Övriga skulder	Not 16	73 862	84 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	316 433	198 226
Summa kortfristiga skulder		1 063 936	1 402 562
Summa eget kapital och skulder		20 547 291	21 869 850

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70
Fasader och Balkonger	Linjär	40
Fönsterrenovering	Linjär	25
Fjärrvärmeanläggning	Linjär	50
Avloppsstammar	Linjär	50
Ventilation	Linjär	50
Dörrar och postboxar	Linjär	50
Garagetak	Linjär	40
Standardhöjande åtgärder värmesystem	Linjär	20
Temperaturgivare	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 246 948	3 242 369
Hyror, garage	204 000	193 250
Hyror, p-platser	28 800	26 150
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-24 300	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	0
Elavgifter	2 700	0
Summa nettoomsättning	3 457 548	3 461 769

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga lokalintäkter	0	3 105
Övriga ersättningar	8 041	8 786
Fakturerade kostnader	720	0
Övriga rörelseintäkter	180	0
Summa övriga rörelseintäkter	8 941	11 891

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-1 279 560	0
Reparationer	-184 137	-173 621
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 882	-88 395
Försäkringspremier	-66 879	-59 359
Kabel- och digital-TV (se not 5 delat mellan IT och kabel-tv)	-68 618	-107 641
Systematiskt brandskyddsarbete	-50 379	0
Sotning	-2 131	0
Statuskontroll	-20 794	0
Drift och förbrukning, övrigt	-13 847	-90 862
Förbrukningsinventarier	-4 564	0
Vatten	-203 929	-211 323
Fastighetsel	-70 277	-68 686
Uppvärmning	-467 890	-503 576
Sophantering och återvinning	-74 656	-77 704
Förvaltningsarvode drift	-243 136	-251 494
Summa driftkostnader	-2 841 679	-1 632 661

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration (nytt avtal)	-88 216	0
IT-kostnader (kabel-tv 2017-2018 flyttat till not 4)	-41 044	0
Arvode, yrkesrevisorer	-8 540	-8 125
Övriga förvaltningskostnader	-13 946	-25 708
Kreditupplysningar	-900	0
Telefon och porto	-5 091	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 220	-6 100
Summa övriga externa kostnader	-163 957	-39 933

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-74 500	-70 000
Sammanträdesarvoden	0	-14 140
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-5 000
Sociala kostnader	-14 932	-17 665
Summa personalkostnader	-89 432	-106 805

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-65 021	-65 021
Avskrivningar tillkommande utgifter	-581 312	-567 616
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-646 333	-632 637

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	76	0
Övriga ränteintäkter	7	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	83	0

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 334 718	4 334 718
Mark	291 965	291 965
Standardförbättringar	24 528 009	24 528 009
	29 154 692	29 154 692
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 154 692	29 154 692
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 679 394	-2 614 373
Standardförbättringar	-7 660 855	-7 103 977
	- 10 340 249	- 9 718 350
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-65 021	-65 021
Årets avskrivning standardförbättringar	-570 575	-556 878
	- 635 596	- 621 899
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 10 975 845	- 10 340 249
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 178 847	18 814 443
Varav		
Byggnader	1 590 303	1 655 324
Mark	291 965	291 965
Standardförbättringar	16 296 579	16 867 154
Taxeringsvärden		
Bostäder	42 200 000	31 400 000
Totalt taxeringsvärde	42 200 000	31 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 000 000</i>	<i>23 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 200 000</i>	<i>8 200 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	51 375	51 375
Temperaturgivare	107 375	0
	158 750	51 375
Årets anskaffningar		
Temperaturgivare	0	107 375
	0	107 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	158 750	158 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-51 375	-51 375
Temperaturgivare	-10 738	0
	- 62 113	- 51 375
Årets avskrivningar		
Temperaturgivare	-10 738	-10 738
	- 10 738	- 10 738
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-51 375	-51 375
Temperaturgivare	-21 476	0
	- 72 851	- 62 113
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 899	96 637
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Temperaturgivare	85 899	96 637

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Andra aktier och andelar	3 500	3 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	3 500	3 500

Not 12 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	3 945	0
Skattekonto	7	0
Summa övriga fordringar	3 952	0



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 850	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 490	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 340	0

Not 14 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	0	2 868 444
Transaktionskonto	2 173 752	86 826
Summa kassa och bank	2 173 752	2 955 270

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	17 136 394	17 666 657
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-504 952	-578 984
Långfristig skuld vid årets slut	16 631 442	17 087 673

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,379 %	2019-01-28	2 035 601,00	-1 973 601,00	- 62 000,00	0,00
SWEDBANK	1,109 %	2019-01-28	2 168 856,00	-2 093 734,00	- 94 300,00	0,00
SWEDBANK	1,047 %	2019-02-28	1 625 800,00	-1 576 200,00	- 49 600,00	0,00
SWEDBANK	1,293 %	2019-09-28	2 023 900,00	-1 981 471,00	- 42 429,00	0,00
SWEDBANK	1,293 %	2019-09-28	1 654 672,00	-1 608 472,00	- 46 200,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,380 %	2019-12-04	950 134,00	-908 822,00	- 41 312,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,380 %	2019-12-04	4 128 000,00	-4 042 000,00	- 86 000,00	0,00
SWEDBANK	0,870 %	2020-06-28	0,00	6 083 197,00	0,00	6 083 197,00
SWEDBANK	0,870 %	2021-06-23	0,00	6 083 197,00	0,00	6 083 197,00
SWEDBANK	1,379 %	2021-07-18	2 026 800,00	-1 965 200,00	- 61 600,00	0,00
SWEDBANK	1,109 %	2021-07-18	1 052 894,00	-986 894,00	- 66 000,00	0,00
SWEDBANK	0,910 %	2022-06-22	0,00	4 970 000,00	0,00	4 970 000,00
Summa			17 666 657,00	0,00	- 549 441,00	17 136 394,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019/2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-06-30, förutom den del som enligt plan ska amorteras under 2019/2020.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 504 952 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 019 808 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 611 634 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 16 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Mottagna depositioner	900	12 000
Skuld sociala avgifter och skatter	72 932	72 415
Avräkning hyror och avgifter	30	0
Summa övriga skulder	73 862	84 415

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	0	18 852
Upplupna elkostnader	0	4 665
Upplupna vattenavgifter	17 510	17 803
Upplupna värmekostnader	17 507	17 747
Upplupna kostnader för renhållning	6 473	5 110
Upplupna revisionsarvoden	6 000	6 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	268 943	128 049
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	316 433	198 226

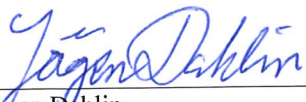
Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	20 056 525	20 056 525



Styrelsens underskrifter

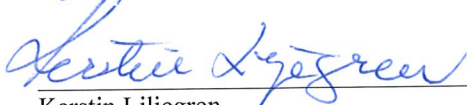
Falun 2019 - 11 - 05




Jörgen Dahlin




Annika Stigsdotter



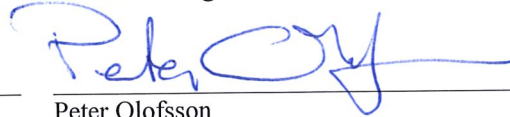
Kerstin Liljegren



Christer Lundgren



Ulla Johansson



Peter Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 11 - 26



KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor



Per-Erik Carlsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kämparvet, org. nr 783200-1809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kämparvet för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 september 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kämparvet för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 2019-11-26

Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Per-Erik Carlsson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

BRF Kämparvet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kämparvet i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

