

Årsredovisning för  
**BRF DEIMOS**  
773200-0505

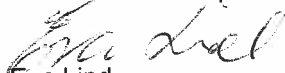
Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i BRF DEIMOS intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2017-04-29. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Karlstad den 29 april 2017



Eva Lind  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF DEIMOS, 773200-0505 får härmed avge årsredovisning för 2016. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### **Allmänt om föreningen**

Löpande förvaltning av föreningens egendeom har skett under året.

Då uteplatserna mellan 55an och 57an samt 59an och 61an har vart väldigt populära under sommartider tog styrelsen beslut om att plocka bort sandlådan mellan 57an och 59an och istället upprätta ytterligare en uteplats. Arbetet med uteplatsen hann dock inte färdigställas under sommaren 2016, men ämnar att uteplatsen färdigställs under våren 2017.

Städdagar har genomförts som vanligt vid två tillfällen under året, ett tillfälle på våren och ett på hösten. Med två olika dagar vid varje tillfälle för att ge alla som vill möjlighet att delta. Styrelsen valde även att placera en av dagarna på en söndag denna gången, vilket många medlemmar upplevde som positivt. Styrelsen ämnar därför att fortsätta att förlägga en av städdagarna på en helgdag även under 2017/2018.

Styrelsen har från Karlstad Kommun tillfrågats rörande situationen med radon i våra hus. Underlag är inskickat, och vi fick goda vitsord från Karlstad Kommun för att vi har valt att ta en stor investering och lagt ned mycket tid för att åtgärda radon situationen i husen. Vi fick veta att många bostadsrättsföreningar ligger efter på den punkten. Kommunen ville gärna att vi skulle utföra ytterligare en mätning efter att ventilationssystemet vart igång ett tag. Styrelsen valde därför ut 15 lägenheter med bra spridning inom husen och en ny radon mätning på dessa lägenheter pågår för tillfället. Information om denna kommer under sommaren.

Ett förnyingsarbete har skett under året på trädgårdsfronten för att göra miljön runt våra hus mer trivsamt. Ett antal buskar har plockats bort helt, andra har klippts ned rejält.

Styrelsen har valt att gå med i Fastighetsägarna, en förening som ger stöd till bostadsrättsföreningar i juridiska frågor, håller utbildningar etc. Om medlemmar är nyfikna eller har några frågor som kan ställas till Fastighetsägarna så är ni välkomna att kontakta styrelsen så kan vi vidarebefordra er fråga.

Marias Magasin som under förra året hyrde en lokal i 59an valde under året att säga upp avtalet, istället för att leta efter ny hyresgäst valde styrelsen att satsa på att göra iordning lokalen och ställa det till våra medlemmars förfogande. Lokalen är utrustad med bord, stolar samt en soffa. Även ett par vikbara sängar har köpts in så lokalen kan användas som övernattningslägenhet. En avgift på 200kr/natten gäller om en medlem är intresserad av att hyra lokalen.

Lokalen har varit uthyrd ett antal gånger under året och vi ser att det finns ett intresse för den typen av lokal hos medlemmarna. Renoveringsförslag från medlemmar har inkommit i form av att rusta upp köket, bygga till en dusch, etc. Styrelsen väljer dock att avvakta med några större renoveringar för att känna av om intresset hålls uppe hos medlemmarna.

Under förra årsstämman inkom en motion där en uppfrysning av källarfönster samt källarutrymmen föreslogs. Styrelsen godkände motionen och har under året jobbat för att få till ett byte av källarfönster i första hand. Fyra offerter från olika leverantörer har begärts in och styrelsen har valt ut en av offerterna att gå vidare med. Arbetet har dock gått långsammare än vi först erfarit, och därför har inte fönsterbytet kunnat påbörjas ännu. Förhoppning om startdatum är nu under våren 2017.

Föreningen har länge haft problem att få fram medlemmar som är redo att ställa upp i valberedningen, men Gun-Britt Hägg har nu ställt upp och åtagit sig det hedersvärda uppdraget. Ett tack från styrelsen!

Styrelsen har under året haft fortsatt hjälp på ekonomisidan av inhyrd resovisningskonsult Pernilla Andersson. Samarbetet med Pernilla har fungerat bra och efter lite inkörningsproblem i början känner styrelsen att det börjar stabilisera sig och det hela löper på bra. Styrelsen har även tagit en dialog med Pernilla om att utöka åtagandet under 2017/18, tanken är att Pernilla ska sitta med på styrelsemötena och kunna agera rådgivning i ekonomiska frågor.

Styrelsen hade som ambition tidigare att erbjuda både autogiro och e-faktura som betalningsmöjligheter på hyran. Men efter stora inkörningsproblem med e-faktura så har styrelsen valt att erbjuda autogiro och e-faktura och rikta in sig på autogiro helt och hållet. Styrelsen ser också

mycket positivt på att fler och fler ansluter sig till autogiro, vilket minskar ned på arbetet med administration av fakturering väsentligt.

Fastighetsskötsel

Fastigheterna har skötts av Fastighets & Trädgårdstjänst AB, Karlstad

Ekonomi

Verksamheten har under året resulterat i ett överskott med 186 235 SEK. Styrelsen föreslår att 70 608 SEK avsättes till inre fond, 53 000 SEK avsätts till yttre fond och att 1 678 67 SEK balanseras i ny räkning.

Övriga uppgifter om föreningens ekonomi framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt till dessa hörande noter.

Försäkringar

Föreningens egendom är försäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Byggnaderna är försäkrade till fullvärde.

Taxeringsvärden

Totalt 29 306 000 SEK, fördelat på markvärde (tomträtt) 7 800 000 SEK och byggnadsvärde 21 506 000 SEK. Byggnadsvärdet är fördelat på 21 200 000 SEK för bostäder och 306 000 SEK på lokaler.

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande:  
Eva Lind

Sekreterare:  
Stefan Kästel

Kassör:  
Robin Johansson

Ledamöter:  
Ingrid Fredriksson  
Ingegerd Eriksson  
Dan Zetterström

Suppleanter:  
Anita Danielsson  
Björn Holmqvist  
Anita Dufvenberg

Utöver konstituerande sammanträde har styrelsen haft 13 protokollförda sammanträden.

Valberedning:  
Gun-Britt Hägg

Revisor:  
Katarina Nilsson

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 935 189	2 971 479	1 277 009	1 972 007
Resultat efter finansiella poster	186 235	170 046	178 862	659 750
Soliditet, %	20	19	20	21

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 615 440
årets resultat	186 235
Totalt	1 801 675
disponeras för	
avsättst till inre fond	70 608
avsätts till yttre fond	53 000
balanseras i ny räkning	1 678 067
Summa	1 801 675

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 935 189	2 971 479
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 935 189</b>	<b>2 971 479</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 647 328	-1 628 489
Personalkostnader	2	-31 278	-67 703
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-838 999	-854 499
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 517 605</b>	<b>-2 550 691</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>417 584</b>	<b>420 788</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 488	-250 879
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-231 349</b>	<b>-250 742</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>186 235</b>	<b>170 046</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>186 235</b>	<b>170 046</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>186 235</b>	<b>170 046</b>

*2*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	13 908 782	14 744 029
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	20 136	23 888
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>13 928 918</u>	<u>14 767 917</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>13 928 918</u>	<u>14 767 917</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		52 780	58 535
Övriga fordringar		10 273	23 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>125 502</u>	<u>122 266</u>
Summa kortfristiga fordringar		188 555	204 610
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>3 411 392</u>	<u>2 683 327</u>
Summa kassa och bank		3 411 392	2 683 327
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 599 947</u>	<u>2 887 937</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>17 528 865</u>	<u>17 655 854</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>6</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		123 348	123 348
Yttre reparationsfond		1 618 086	1 565 086
Summa bundet eget kapital		<u>1 741 434</u>	<u>1 688 434</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 615 440	1 569 002
Årets resultat		186 235	170 046
Summa fritt eget kapital		<u>1 801 675</u>	<u>1 739 048</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 543 109</u>	<u>3 427 482</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 418 033	13 629 833
Summa långfristiga skulder		<u>13 418 033</u>	<u>13 629 833</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Inre reparationsfond		440 504	433 037
Övriga skulder		4 500	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	122 719	155 502
Summa kortfristiga skulder		<u>567 723</u>	<u>598 539</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>17 528 865</u>	<u>17 655 854</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 540 700	14 540 700
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 540 700</b>	<b>14 540 700</b>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning enligt plan beräknas på 2-7% per år.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	20-50
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20
-Inventarier, verktyg och installationer	3

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner och andra ersättningar:	24 750	55 450
<b>Summa</b>	<b>24 750</b>	<b>55 450</b>
Sociala kostnader	6 528	11 553

Löner och andra ersättningar avser utbetalda styrelsearvoden. Föreningen har ingen anställd personal.

α



## Noter till balansräkning

### Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 477 273	21 477 273
	<u>21 477 273</u>	<u>21 477 273</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 733 244	-5 887 997
-Årets avskrivning enligt plan	-835 247	-845 247
	<u>-7 568 491</u>	<u>-6 733 244</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 908 782</b>	<b>14 744 029</b>
Totalt taxeringsvärde	29 000 000	26 906 000
varav mark	6 600 000	6 600 000

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	158 148	158 148
	<u>158 148</u>	<u>158 148</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-134 260	-125 008
-Årets avskrivning enligt plan	-3 752	-9 252
	<u>-138 012</u>	<u>-134 260</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 136</b>	<b>23 888</b>

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkringspremie	83 037	79 568
Övriga förutbetalda kostnader	42 465	42 698
	<u>125 502</u>	<u>122 266</u>

### Not 6 Eget kapital

	Insatskapital	Yttre reparationsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	123 348	1 565 086	1 739 048
Avsättning yttre reparationsfond		53 000	-53 000
Avsättning inre reparationsfond			-70 608
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			186 235
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>123 348</b>	<b>1 618 086</b>	<b>1 801 675</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

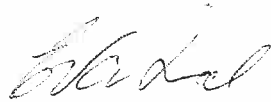
	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	211 800	211 800
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	847 200	847 200
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	12 359 033	12 570 833
	<b>13 418 033</b>	<b>13 629 833</b>

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

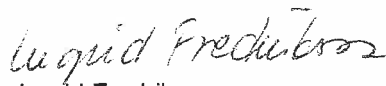
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 528	10 278
Förinbetalda hyresintäkter	6 530	4 887
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 662	140 337
	<b>122 720</b>	<b>155 502</b>

### Underskrifter

Karlstad den 29 april 2017



Eva Lind  
Styrelseordförande



Ingrid Fredriksson  
Styrelseledamot



Ingegerd Eriksson  
Styrelseledamot



Stefan Kästel  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2017



Katarina Nilsson  
Auktoriserad revisor