

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Romulus, Rudsvägen 7a-e; D K V 4 a-c samt Hertig Carls väg 1a-c Karlstad, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

Detta är föreningens 77:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Torsten Jonsson	Ordförande
Stefan Ziegel	Vice ordförande
Beatrice Åkersten	Sekreterare
Kristoffer Alzén	Vice sekreterare
Per Skagerström	Ledamot

STYRELSESUPPLEANTER

Karl-Axel Björk
Bo Johansson
Göran Nilsson

FIRMA TECKNARE

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Torsten Jonsson i förening med Christina Persenius.

REVISORER

Internrevisor har varit Marcus Johansson och Jesica Wester. Revisorssuppleanter har varit Fredrik Moberg och Peter Wikteliuss.

FÖRVALTNING/ORGANISATION

Under 2020 har firma Ekonomikonsult, med Christina Persenius, haft hand om den ekonomiska förvaltningen i samråd med styrelsen.

ANSTÄLLDA

Fastighetsskötseln har skötts av HSB Fast skötsel AB. Under året har Göran Nilsson och Marcus Johansson hjälpt oss sköta vår fina innergård med nyplantering och rensning samt vattning av blommor.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma (årsmöte) hölls den 21 augusti 2020. Styrelsen har under året haft tre protokollförda sammanträden.

FÖRSÄKRING

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, Värmland.

FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är taxerad, år 2019, till totalt 38.621.000. I detta ingår, markvärdet på 12.340.000 kr och lokalens taxeringsvärde på 621.000 kr.

Taxeringsvärdet är fastställt 2019 och ligger fast till och med 2021.

FASTIGHETSAVGIFT/SKATT

Fastighetsavgiften är för år 2020 max 1.429 kr/lgh samt fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet på lokalen.

BYGGNADEN

Fastigheten består av ett trevåningshus med elva trapphus. Fasadbeklädnad är tegel. Lägenheterna fördelas enligt nedan:

2 st lgh á 3 rum o kök	134 m ²	
12 st lgh á 3 rum o kök	732 m ²	
12 st lgh á 3 rum o kök	726 m ²	
5 st lgh á 2 rum o kök	250 m ²	
1 st lgh á 4 rum o kök	110 m ²	
6 st lgh á 2 rum o kök	294 m ²	
3 st lgh á 2 rum o kök	139,5 m ²	
12 st lgh á 2 rum o kök	510 m ²	
6 st lgh á 1 rum o kök	216 m ²	
6 st lgh á 1 rum o kök	190 m ²	
1 st lokal	100 m ²	Totalt 3.401,5 m ²

UNDERHÅLL

Solceller har installerats till en kostnad av 1.448.923 kr. Bidrag har utgått med 390.586 kr. Installationen har bokförts mot det balanserade resultatet. Nytt ventilationsaggregat har monterats i lokalen för 76.863 kr. Ny källarbelysning har monterats för 155.020 kr. För övrigt har löpande underhåll utförts.

MEDLEMSANTAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Medlemsantalet under året har varit 64 stycken.

Under 2020 har sex lägenhetsöverlåtelser skett:

Lgh F1a	Jeanette Smedberg efter Birgitia Asp db	D K V 4a
Lgh F2a	Irene Pajunen efter Gabriel Lundberg	D K V 4a
Lgh F1b	Emil Bülund efter Tommy Nordström	D K V 4a
Lgh D2a	Joel Svensson efter Lina Besseberg	Rudsvägen 7d
Lgh E2a	Joel Hedin efter Helena Cederin	Rudsvägen 7e
Lgh G1a	D Nilsson / A Jansson efter Emma Leverström	D K V 4b

FASTIGHETEN OCH TOMTOMRÅDE

Fastighetens beteckning är Vargen 6.

Avskrivning på fastighetsförbättringar har gjorts med 700.000 kronor.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

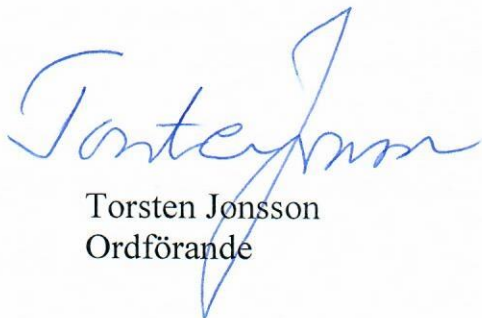
Under räkenskapsåret har uppstått en vinst på kronor 117.035:36.

Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- o balansräkning.

Karlstad i februari 2021

Styrelsen
Brf Romulus



Torsten Jonsson
Ordförande



Stefan Ziegel
Vice ordförande



Beatrice Åkersten
Sekreterare



Christopher Alzén
Vice sekreterare



Per Skagerström
Ledamot

TILLGÅNGAR**2019-01-01 --
2019-12-31****2020-01-01 --
2020-12-31**

Swedbank	170 420,87 kr	70 636,33 kr
SBAB Bank	241 686,79 kr	690 278,69 kr
Fastigheten	1 303 278,00 kr	1 303 278,00 kr
Avskrivning fastigheten	-86 092,00 kr	-86 092,00 kr
Fastighetsförbättringar	21 334 098,50 kr	21 334 098,50 kr
Avskrivning fast.förbättringar	-5 000 000,00 kr	-5 700 000,00 kr
Enl kontoutdrag Skatteverket	6,00 kr	754,00 kr
Förutbetalda kostnader	51 342,00 kr	48 546,00 kr
Fordran K-d Kommun	<u>0,00 kr</u>	<u>76 147,00 kr</u>
	18 014 740,16 kr	17 737 646,52 kr

SKULDER

Förskottsbetalda avgifter o hyror	162 521,00 kr	161 165,00 kr
Obetalda kostnader	179 443,00 kr	154 961,00 kr
Upplupna sociala avgifter	1 256,00 kr	1 256,00 kr
Skatt på utbetald lön	1 200,00 kr	1 200,00 kr
Moms	0,00 kr	-5 927,00 kr
Inteckningslån	12 029 044,00 kr	12 999 740,00 kr
Grundinsatser	56 744,00 kr	56 744,00 kr
Upplåtelseavgift	331 086,24 kr	331 086,24 kr
Balanserat resultat	2 534 188,45 kr	1 270 334,47 kr
Yttre reparationsfond	2 678 852,88 kr	2 650 051,45 kr
Resultat	<u>40 404,59 kr</u>	<u>117 035,36 kr</u>
	18 014 740,16 kr	17 737 646,52 kr

INTÄKTER**2019-01-01 --****2020-01-01 --****2019-12-31****2020-12-31**

Avgifter bostadsrätter	2 210 502,00 kr	2 153 880,00 kr
Hyra parkeringsplatser	23 640,00 kr	26 280,00 kr
Hyra förråd	12 750,00 kr	14 340,00 kr
Intäktsräntor	1 994,51 kr	1 499,90 kr
Återbäring Länsförsäkringar	2 476,00 kr	0,00 kr
Försåld el till K-d Energi	0,00 kr	6 763,26 kr
Såld el till lgh-innehavare	0,00 kr	50 024,00 kr
Fast kostnad lgh-innehavare	0,00 kr	27 720,00 kr
Bidrag för solcellesinstallation	0,00 kr	390 586,00 kr
	2 251 362,51 kr	2 671 093,16 kr

KOSTNADER

El	49 377,50 kr	82 653,45 kr
Fjärrvärme	392 184,50 kr	356 280,00 kr
OVK samt underhåll ventilation	3 300,00 kr	0,00 kr
Vatten	165 620,00 kr	97 819,00 kr
Com Hem	149 038,00 kr	185 643,00 kr
Com Hem bredband	0,00 kr	1 820,00 kr
Renhållning	64 274,00 kr	61 344,00 kr
Fastighetsavgift	94 338,00 kr	97 666,00 kr
Försäkring	26 864,00 kr	27 846,00 kr
Snöröjning o sandning	33 482,00 kr	1 791,00 kr
Fastighetsskötsel	240 417,40 kr	274 084,70 kr
Underhåll	53 344,00 kr	252 701,00 kr
Arvoden inkl arb giv avg	50 077,00 kr	54 983,00 kr
Ersättningar resor, telefon o datautgifter	8 903,00 kr	9 653,00 kr
Bokföring o rev arvode inkl arb giv avg	58 256,00 kr	58 257,00 kr
Diverse omkostnader	42 050,52 kr	22 966,65 kr
Avskrivningar	500 000,00 kr	700 000,00 kr
Räntekostnader	163 569,00 kr	152 687,00 kr
Yttre reparationsfond	115 863,00 kr	115 863,00 kr
Resultat	40 404,59 kr	117 035,36 kr
	2 251 362,51 kr	2 671 093,16 kr

Budget 2020

Budget 2021

Avgifter o hyror	2 246 892,00 kr	2 194 500,00 kr	2 194 500,00 kr	2 089 620,00 kr	Avgift sänkt med 5% år 2021
Räntintäkter	1 994,51 kr	0,00 kr	1 499,90 kr	0,00 kr	
Återbäring från LF	2 476,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	
Inbet fast kostnad el	0,00 kr	0,00 kr	27 720,00 kr	46 080,00 kr	64 lgh x 60 kr x 12 månader
Såld el till lgh-innehavare	0,00 kr	0,00 kr	50 024,00 kr	50 000,00 kr	
Sål el till K-d Energi	0,00 kr	0,00 kr	6 763,26 kr	20 000,00 kr	
Bidrag + återbet moms solceller	0,00 kr	0,00 kr	390 586,00 kr	0,00 kr	Bidrag 288.260 kr + moms 102.326 kr
	2 251 362,51 kr	2 194 500,00 kr	2 671 093,16 kr	2 205 700,00 kr	
Kostnader					
El	49 377,50 kr	60 000,00 kr	82 653,45 kr	100 000,00 kr	
Fjärrvärme	392 184,50 kr	440 000,00 kr	356 280,00 kr	440 000,00 kr	
OVK o underhåll fläktar	3 300,00 kr	10 000,00 kr	0,00 kr	10 000,00 kr	
Vatten	165 620,00 kr	180 000,00 kr	97 819,00 kr	180 000,00 kr	Upp 2,7% år 2021
Com Hem TV o Bredband	149 038,00 kr	185 760,00 kr	185 643,00 kr	186 460,00 kr	46.615 kr/kvartal
Com Hem för solceller	0,00 kr	0,00 kr	1 820,00 kr	1 450,00 kr	Tre st mätare á 119 kr / kvartal
Renhållning	64 274,00 kr	70 000,00 kr	61 344,00 kr	70 000,00 kr	
Fastighetsavgift	94 338,00 kr	97 666,00 kr	97 666,00 kr	99 586,00 kr	Max-belopp 1.459 kr/lgh
Fastighetsförsäkring	26 864,00 kr	28 000,00 kr	27 846,00 kr	29 000,00 kr	LF, löper okt-sept
Snöröjning + sandning	33 482,00 kr	40 000,00 kr	1 791,00 kr	40 000,00 kr	
Fastighetsskötsel	240 417,40 kr	260 000,00 kr	274 084,70 kr	285 000,00 kr	Vet ej vad HSB tar 2021
Arvoden inkl arb giv avg	50 076,00 kr	60 000,00 kr	54 983,00 kr	55 000,00 kr	
Revisorsarvode inkl arb giv avg	5 257,00 kr	5 257,00 kr	5 257,00 kr	5 257,00 kr	
Ersättning resor, telefon o datautgifter	8 903,00 kr	10 000,00 kr	9 653,00 kr	10 000,00 kr	
Bokföring inkl moms	53 000,00 kr	53 000,00 kr	53 000,00 kr	65 000,00 kr	Ny förvaltare 2021
Diverse omkostnader	42 050,52 kr	40 000,00 kr	22 966,65 kr	30 000,00 kr	
Underhåll	53 344,00 kr	100 000,00 kr	252 701,00 kr	100 000,00 kr	
Räntekostnader	163 569,00 kr	245 000,00 kr	152 687,00 kr	162 159,00 kr	
Yttre reparationsfond	115 863,00 kr	115 863,00 kr	115 863,00 kr	115 863,00 kr	
Avskrivningar	500 000,00 kr	200 000,00 kr	700 000,00 kr	200 000,00 kr	Vid utrymme högre avskrivning
Resultat	<u>40 404,59 kr</u>		<u>117 035,36 kr</u>		
	2 251 362,51 kr	2 200 546,00 kr	2 671 093,16 kr	2 184 775,00 kr	
Beräknat resultat		789,00 kr		20 925,00 kr	
Amorteringar	209 304,00 kr	209 304,00 kr	229 304,00 kr	249 304,00 kr	

Underlag till budget

Avgifter bostadsrättslägenheter
Hyror parkeringsplatser
Hyror källarförråd

170 750,00 kr
2 190,00 kr
1 195,00 kr

x 12 mån =
x 12 mån =
x 12 mån =

2 049 000,00 kr Sänkning med 5% från januari 2021
26 280,00 kr
14 340,00 kr
2 089 620,00 kr

Lånebild

1. Swedbank
2. Swedbank
3. Swedbank
4. Swedbank

Löptid

2018-06-07 -- 2021-05-25
2020-02-13 -- 2025-01-24
2020-08-25 -- 2025-08-28
2020-05-25 -- 2024-05-24

2 967 740,00 kr
5 392 000,00 kr
3 460 000,00 kr
1 180 000,00 kr
12 999 740,00 kr

Amorteringar

1,37%
1,18%
1,05%
1,13%
97 304,00 kr Räknat 2% ränta från 21-05-26
0,00 kr
112 000,00 kr
40 000,00 kr
249 304,00 kr

Fastighetsavgift - skatt

Tax värde bostäder
Tax värde lokal

2016
34 600 000,00 kr
634 000,00 kr
35 234 000,00 kr

20172018201920202021

38 000 000,00 kr
621 000,00 kr
38 621 000,00 kr
12 340 000,00 kr

varav mark

Max belopp / lgh

Fastighetsavgift x 64 lgh =
Fastighetsskatt

1 268,00 kr
81 152,00 kr
6 340,00 kr
87 492,00 kr

1 315,00 kr
84 160,00 kr
6 340,00 kr
90 500,00 kr

1 337,00 kr
85 568,00 kr
6 340,00 kr
91 908,00 kr

1 377,00 kr
88 128,00 kr
6 210,00 kr
94 338,00 kr

1 429,00 kr
91 456,00 kr
6 210,00 kr
97 666,00 kr

1 459,00 kr
93 376,00 kr
6 210,00 kr
99 586,00 kr

alternativ

Tax värde bostäder x 0,3% =
Tax värde lokal x 1% =

113 961,00 kr
6 210,00 kr
120 171,00 kr

Fondavsättningar

Yttre reparationsfond

115 863,00 kr 0,3% av taxeringsvärdet enl stadgar

Avskrivningar

Fastighetsförbättringar
Ack avskrivningar t o m 2020

2020

21 334 098,50 kr
-5 700 000,00 kr
15 634 098,50 kr

2021

200 000,00 kr

Rest belopp

15 434 098,50 kr Extra avskrivning vid utrymme
UB 2021