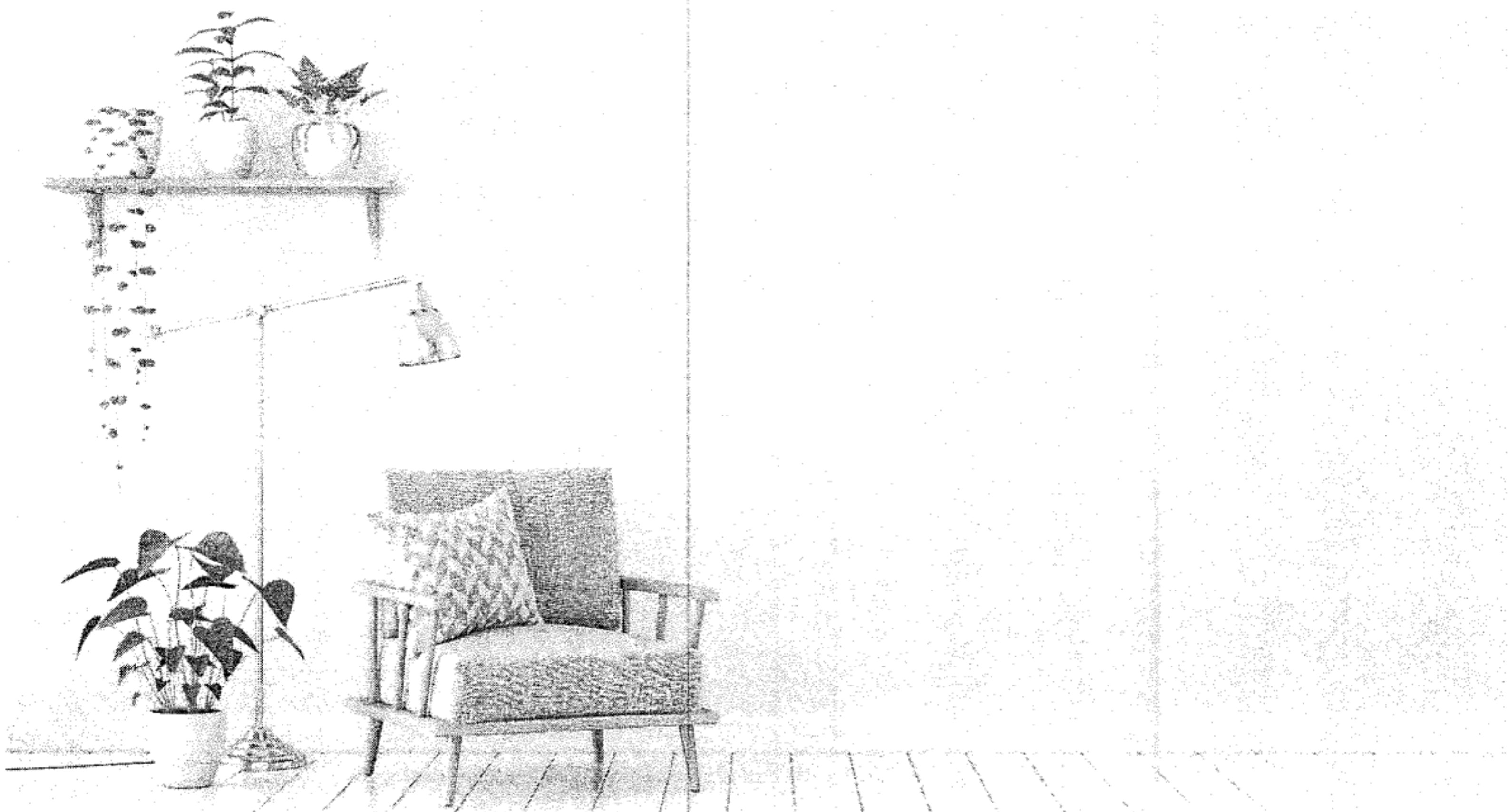


Årsredovisning 2018



Brf Trikåfabriken
Org. 769625-0518

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Sveagatan 14, 652 22 KARLSTAD
brftrikafabriken@hotmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Loke 1 i Karlstad kommun förvärvades 2012-12-10.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sveagatan 12 och 14. Fastigheten byggdes 1914 och har värdeår 2010.

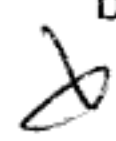
Tomten innehas med äganderätt och har en areal om 1 062 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 569 kvm, varav 2 419 kvm utgör lägenhetsyta och 150 kvm lokalyta.

Föreningen är medlem i samfälligheten Loke S:1, som omfattar parkeringsplatser, med andelstal 13,2 %. I föreningen finns 11 parkeringsplatser och 10 garage. Föreningen hyr i första hand ut parkeringar till de boende och i andra hand externt. I dagsläget finns lediga p-platser.

Lägenhetsfördelning
9 st 1 rum och kök
21 st 2 rum och kök
9 st 3 rum och kök

Samtliga dessa lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Föreningen har en uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Värmland. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram 2012 i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Porttelefonsystem	2015
Entré Sveagatan 14 (målning, belysning och tavlor)	2016
Entré Sveagatan 12 (målning och nytt golv)	2016
Altan innergård	2016
Ombyggn lokal till lgh	2016-2017
Belysning	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel finns tecknat med Midroc. För den ekonomiska förvaltningen finns avtal med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-07-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-10-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-07-24. Styrelsen har sitt säte i Värmlands län, Karlstad kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 49 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 47. Under året har 5 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Bjur	ledamot/ordf.
Karin Bjur	ledamot
Björn Wingquist	ledamot
Mikael Brattström	ledamot (avgått)

Till **revisor** har Tommy Svensson, TS Konsult valts.

Valberedning, stämman beslutade att inte välja någon för kommande år.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 3 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under sommaren sålde Mikael Brattström sin lägenhet och avgick därmed som ledamot i styrelsen. Övriga medlemmar i styrelsen var överens om att driva styrelsearbetet vidare på de tre kvarvarande styrelsemedlemmarna.

BRF Triåfabriken genomförde under året besiktning av föreningens alla fönster och har under året bytt ut de fönster som var i dåligt skick.

Innertaket i lokalen som hyrs av Yogainstitutet har under året renoverats.

BRF Triåfabriken genomförde OVK besiktning i slutet av 2018 vilket resulterade i ett par anmärkningar som behöver åtgärdas innan mars 2019.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader och då framför allt när det gäller reparationer och underhåll på fastigheten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på lägre lånebild i och med genomförda amorteringar samt en lägre räntenivån som belastat föreningen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat på sina lån utöver löpande amorteringar. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes senast med 1% 1 januari 2018 och har åren innan dess höjts med några % varje år. I samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade styrelsen om att ligga kvar på samma avgiftsnivå men med möjligheten att revidera detta under årets gång.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Fönsterbesiktning och fönsterbyte	149
Renovering av innertak Yogalokal	25
OVK Besiktning	10

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet den närmaste tiden finns inget planerat underhåll. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 769 003	4 588 441	441 062	-2 315 106	-335 171	31 148 229
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			127 638	-127 638		
Balanseras i ny räkning				-335 170	335 171	
Årets resultat					-505 380	-505 380
Belopp vid årets utgång	28 769 003	4 588 441	568 700	-2 777 914	-505 380	30 642 850

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 105	2 142	2 042	2 077	2 099
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-505	-335	-270	-415	-435
Soliditet, %	48,6	48,3	46,2	45,6	45,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	698	673	675	660	654
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 265	13 604	14 603	14 906	15 740
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 915	11 915	11 964	12 017	12 017
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,33	1,80	1,85	2,31	2,86
Fastighetens belåningsgrad, % **	54,8	55,6	58,8	58,5	58,0

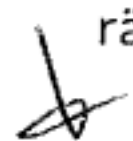
* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 777 914
Årets resultat	-505 380
	-3 283 294
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	127 638
I ny räkning överföres	-3 410 932
	-3 283 294

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 104 878	2 142 390
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 104 878	2 142 390
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 314 243	-945 223
Övriga externa kostnader	4	-96 179	-203 935
Personalkostnader	5	-76 593	-76 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-697 448	-648 229
Summa rörelsens kostnader		-2 184 463	-1 873 980
Rörelseresultat		-79 585	268 410
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		8 076	0
Räntekostnader		-433 871	-603 581
Summa finansiella poster		-425 795	-603 581
Resultat efter finansiella poster		-505 380	-335 171
Årets resultat		-505 380	-335 171



BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

58 430 752

59 128 200

Summa materiella anläggningstillgångar

58 430 752

59 128 200

Summa anläggningstillgångar

58 430 752

59 128 200

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

9 218

60

Övriga fordringar

2 801

2 282

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

47 332

45 936

Summa kortfristiga fordringar

59 351

48 278

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

8

2 215 109

2 215 109

Summa kortfristiga placeringar

2 215 109

2 215 109

Kassa och bank

2 356 988

3 048 273

Summa omsättningstillgångar

4 631 448

5 311 660

SUMMA TILLGÅNGAR

63 062 200

64 439 860



BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 357 444	33 357 444
Yttre fond	568 700	441 062
Summa bundet eget kapital	33 926 144	33 798 506
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 777 914	-2 315 106
Årets resultat	-505 380	-335 171
Summa fritt eget kapital	-3 283 294	-2 650 277
Summa eget kapital	30 642 850	31 148 229
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	31 898 770	32 727 495
Summa långfristiga skulder	31 898 770	32 727 495
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	128 718	118 901
Leverantörsskulder	104 215	50 321
Aktuell skatteskuld	42 792	76 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 244 855	318 792
Summa kortfristiga skulder	520 580	564 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 062 200	64 439 860

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-79 585	268 410
Avskrivningar	697 448	648 229
Erhållen ränta mm	8 076	0
Erlagd ränta	-433 871	-603 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	192 068	313 058
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-9 158	-60
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 325	-9 898
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	53 894	-3 731
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-107 856	61 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127 623	361 340
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-1 996 119
Förvärv av pågående arbeten	0	1 920 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-75 988
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	929 000
Upplåtelseavgifter	0	1 016 000
Amortering långfristiga lån	-818 908	-1 134 705
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-818 908	810 295
Förändring av likvida medel	-691 285	1 095 647
Likvida medel vid årets början	5 263 382	4 167 735
Likvida medel vid årets slut	4 572 097	5 263 382



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Markanläggning	20 år	5%
Fastighetsförbättringar	10 år	10 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift men fastighetens värdeår är 2010 och därav betalar föreningen halv fastighetsavgift för närvarande, vilket för räkenskapsåret är 668 kr / lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 684 728	1 661 505
Hyresintäkt lokaler	122 487	129 354
Hyresintäkter parkering	66 300	62 511
Bredband internetanslutning	91 680	91 162
Eldebitering	177 781	175 583
Övrigt	-38 098	22 275
Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 104 878	2 142 390



NOTER

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, grundavtal	125 588	0
	Snöröjning & sandning	18 632	72 998
	Underhåll	194 263	0
	Reparationer	173 060	148 259
	Fastighetsel	144 257	132 276
	Fjärrvärme	264 473	256 039
	Vatten	65 082	61 845
	Sophämtning	49 644	46 342
	Fastighetsförsäkring	25 539	24 645
	Bredband/Stadsnät	102 459	98 675
	Fastighetsskatt/avgift	38 840	38 472
	Övriga driftskostnader	112 406	65 672
	Summa driftkostnader	1 314 243	945 223

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning	54 190	52 035
	Revisionsarvode	9 883	13 462
	Övr försäljningskostnader	0	94 202
	Kostnad för överlåtelse o pantsättning	8 413	13 590
	IT-tjänster	2 935	11 802
	Konsultarvoden	0	5 405
	Övriga externa kostnader	20 758	13 439
	Summa övriga externa kostnader	96 179	203 935

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	60 000	60 000
	Sociala kostnader	16 593	16 593
	Summa personalkostnader	76 593	76 593



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	61 708 982	59 712 863
	Inköp	0	1 996 119
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 708 982	61 708 982
	Ingående avskrivningar	-2 580 782	-1 932 553
	Årets avskrivningar	-697 448	-648 229
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 278 230	-2 580 782
	Utgående redovisat värde	58 430 752	59 128 200
	Redovisat värde byggnader	43 544 526	44 190 022
	Redovisat värde markanläggningar	800 767	852 719
	Redovisat värde mark	14 085 459	14 085 459
	Summa redovisat värde	58 430 752	59 128 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	42 546 000	42 546 000
	varav byggnader:	34 222 000	34 222 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbet försäkringspremier	24 348	23 279
	Kameral förvaltning	13 381	13 131
	Bredband	8 631	8 627
	Övr förtbet kostn o uppl int	972	899
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 332	45 936
Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2018-12-31	2017-12-31
	Kategori		
	Noterade aktier & andelar	2 215 109	2 215 109
	Summa övriga kortfristiga placeringar	2 215 109	2 215 109
	Marknadsvärde	2 323 102	2 416 836



NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	630 089	582 031
	Amortering efter 5 år	31 268 681	32 145 464
	Summa långfristiga skulder	31 898 770	32 727 495

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	2019-12-31	1,89	40 454	6 989 562
SBAB	2019-01-15	0,71	34 514	7 061 456
SBAB	2019-01-14	0,72	29 449	6 772 796
SBAB	2019-12-31	1,86		7 500 000
SBAB	2019-12-16	1,00	24 301	3 703 674
Summa			128 718	32 027 488
Avgår kortfristig del				128 718
Summa långfristiga skulder				31 898 770

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	136 889	176 314
	Upplupna räntor	33 964	49 745
	Upplupen fjärrvärme och el	56 336	64 192
	Upplupet revisionsarvode	12 000	12 000
	Övriga upplupna kostnader	5 666	16 541
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244 855	318 792

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

2018-12-31

2017-12-31

Fastighetsinteckningar

34 500 000

34 500 000

Summa ställda säkerheter

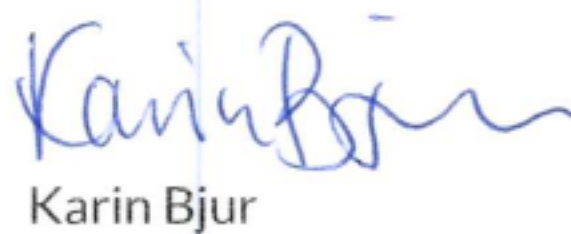
34 500 000

34 500 000

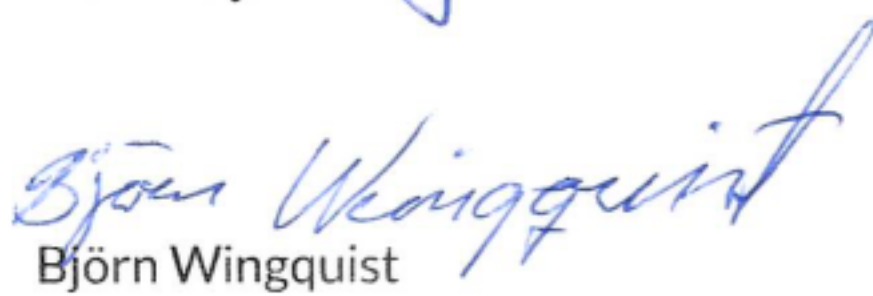
Karlstad 2019-05-15



Henrik Bjur



Karin Bjur



Björn Wingquist

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2019.



Tommy Svensson
Revisor