

Årsredovisning 2019



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
Porttelefonssystem	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
Belysning	2017
Fönsterbesiktning och fönsterbyte	2018
Renovering av innertak Yogalokal	2018
OVK Besiktning	2018

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 47 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som avgått under året är 13. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 48. Under året har 10 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Bjur	ledamot/ordf.
Karin Bjur	ledamot
Björn Wingquist	ledamot
Bo Oscarsson	ledamot

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 5 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

Styrelsen hade under 2018 tre stycken ledamot men önskade vid årsstämman 2019 att ytterligare en styrelseledamot röstades in. Bo Oscarsson blev den fjärde ledamoten i styrelsen.

Under 2019 så har samtliga trapphus och våningsplan utrustats med brandsläckare, detta efter en utvärdering av styrelsen gällande brandsäkerhet i huset. Utifrån denna utvärdering beslutade styrelsen att utrusta huset med brandsläckare.

På samtliga våningsplan har gamla spotlights bytts ut mot LED-belysning. Anledningen till detta var att både de gamla lamporna gick sönder med väldigt hög frekvens och att de nya

LED-lamporna drar mindre ström vilket ger en return of investment på mindre än 4 år. Styrelsen tog beslut att binda två av de 5 lån som föreningen har hos SBAB. De två lånen fick en bindningstid om 5 år och en ränta på 1.26% på båda lånen.

Vid samma budgetmöte togs ett beslut om att använda 350.000:- för planerat yttre underhåll i form av värmekabel i stuprör för att förebygga att dessa möjligen spricker av isbildning vid kalla vintrar.

Föreningens resultat för år 2019 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 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på lägre driftkostnader och framför allt underhållsåtgärder. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 1%

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Installation av LED-belysning på våningsplan	34

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.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Värmeslingor Tak/Stuprännor	2020	350

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 769 003	4 588 441	568 700	-2 777 914	-505 380	30 642 850
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			127 638	-127 638		
Balanseras i ny räkning				-505 380	505 380	
Årets resultat					-318 386	-318 386
Belopp vid årets utgång	28 769 003	4 588 441	696 338	-3 410 932	-318 386	30 324 464

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 136	2 105	2 142	2 042	2 077
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-318	-505	-335	-270	-415
Soliditet, %	48,7	48,6	48,3	46,2	45,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	698	698	673	675	660
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 066	13 265	13 604	14 603	14 906
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 915	11 915	11 915	11 964	12 017
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,54	1,33	1,80	1,85	2,31
Fastighetens belåningsgrad, % **	54,6	54,8	55,6	58,8	58,5

* 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	-3 410 932
Årets resultat	-318 386
	-3 729 318
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	162 693
I ny räkning överföres	-3 892 011
	-3 729 318

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

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 133 025	2 104 878
Övriga rörelseintäkter		<u>2 521</u>	<u>0</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 135 546	2 104 878
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 082 506	-1 314 243
Övriga externa kostnader	4	-111 166	-96 179
Personalkostnader	5	-75 840	-76 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-697 448</u>	<u>-697 448</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 966 960	-2 184 463
Rörelseresultat		168 586	-79 585
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 617	8 076
Räntekostnader		<u>-490 589</u>	<u>-433 871</u>
Summa finansiella poster		-486 972	-425 795
Resultat efter finansiella poster		-318 386	-505 380
Årets resultat		-318 386	-505 380

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

57 733 304

58 430 752

Summa materiella anläggningstillgångar

57 733 304

58 430 752

Summa anläggningstillgångar

57 733 304

58 430 752

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

300

9 218

Aktuell skattefordran

3 233

0

Övriga fordringar

1 927

2 801

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

47 942

47 332

Summa kortfristiga fordringar

53 402

59 351

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

8

2 215 109

2 215 109

Summa kortfristiga placeringar

2 215 109

2 215 109

Kassa och bank

2 295 671

2 356 988

Summa omsättningstillgångar

4 564 182

4 631 448

SUMMA TILLGÅNGAR

62 297 486

63 062 200

Not

2019-12-31

2018-12-31

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 357 444	33 357 444
Yttre fond	696 338	568 700
Summa bundet eget kapital	34 053 782	33 926 144

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 410 932	-2 777 914
Årets resultat	-318 386	-505 380
Summa fritt eget kapital	-3 729 318	-3 283 294

Summa eget kapital

30 324 464	30 642 850
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	31 409 376	31 898 770
Summa långfristiga skulder	31 409 376	31 898 770

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	139 372	128 718
Leverantörsskulder	42 804	104 215
Aktuell skatteskuld	0	42 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	381 470	244 855
Summa kortfristiga skulder	563 646	520 580

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 297 486	63 062 200
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	168 586	-79 585
Avskrivningar	697 448	697 448
Erhållen ränta mm	3 617	8 076
Erlagd ränta	-490 589	-433 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	379 062	192 068
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	8 918	-9 158
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-610	-1 325
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-61 411	53 894
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	91 464	-107 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	417 423	127 623
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-478 740	-818 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-478 740	-818 908
Förändring av likvida medel	-61 317	-691 285
Likvida medel vid årets början	4 572 097	5 263 382
Likvida medel vid årets slut	4 510 780	4 572 097

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 689 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. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 684 728	1 684 728
Hyresintäkt lokaler	130 757	122 487
Hyresintäkter parkering	63 320	66 300
Bredband internetanslutning	91 680	91 680
Eldebitering	141 669	177 781
Övrigt	20 871	-38 098
Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 133 025	2 104 878

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, grundavtal	118 652	125 588
	Snöröjning & sandning	20 177	18 632
	Underhåll	0	194 263
	Reparationer	150 503	173 060
	Fastighetsel	151 724	144 257
	Fjärrvärme	270 255	264 473
	Vatten	72 010	65 082
	Sophämtning	49 405	49 644
	Fastighetsförsäkring	26 717	25 539
	Bredband/Stadsnät	102 678	102 459
	Fastighetsskatt/avgift	33 749	38 840
	Övriga driftskostnader	86 636	112 406
	Summa driftkostnader	1 082 506	1 314 243
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning	53 522	54 190
	Revisionsarvode	21 471	9 883
	Kostnad för överlåtelse o pantsättning	14 487	8 413
	IT-tjänster	8 806	2 935
	Övriga externa kostnader	12 880	20 758
	Summa övriga externa kostnader	111 166	96 179
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	60 000	60 000
	Sociala kostnader	15 840	16 593
	Summa personalkostnader	75 840	76 593

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	61 708 982	61 708 982
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 708 982	61 708 982
	Ingående avskrivningar	-3 278 230	-2 580 782
	Årets avskrivningar	-697 448	-697 448
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 975 678	-3 278 230
	Utgående redovisat värde	57 733 304	58 430 752
	Redovisat värde byggnader	42 899 030	43 544 526
	Redovisat värde markanläggningar	748 815	800 767
	Redovisat värde mark	14 085 459	14 085 459
	Summa redovisat värde	57 733 304	58 430 752
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	54 231 000	42 546 000
	varav byggnader:	39 831 000	34 222 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbet försäkringspremier	25 597	24 348
	Kameral förvaltning	13 714	13 381
	Bredband	8 631	8 631
	Övr förtbet kostn o uppl int	0	972
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 942	47 332
Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
	Kategori		
	Noterade aktier & andelar	2 215 109	2 215 109
	Summa övriga kortfristiga placeringar	2 215 109	2 215 109
	Marknadsvärde	2 489 131	2 323 102

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	682 244	630 089
	Amortering efter 5 år	30 727 132	31 268 681
	Summa långfristiga skulder	31 409 376	31 898 770

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB 23 429 969	2024-12-06	1,26	43 804	6 949 100
SBAB 23 429 942	2023-11-10	1,73	37 371	6 676 935
SBAB 23 429 950	2020-01-14	1,17	31 885	6 743 342
SBAB 23 429 918	2024-12-06	1,26		7 500 000
SBAB 23 429 985	2020-12-16	1,06	26 312	3 679 371
Summa			139 372	31 548 748
Avgår kortfristig del				139 372
Summa långfristiga skulder				31 409 376

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	191 080	136 889
	Upplupna räntor	35 777	33 964
	Upplupen fjärrvärme och el	95 343	56 336
	Upplupet revisionsarvode	12 000	12 000
	Övriga upplupna kostnader	47 270	5 666
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	381 470	244 855

NOTER

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000
	Summa ställda säkerheter	34 500 000	34 500 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Karlstad 2020-

Henrik Bjur

Karin Bjur

Björn Winqvist

Bo Oscarsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Tommy Svensson
Revisor