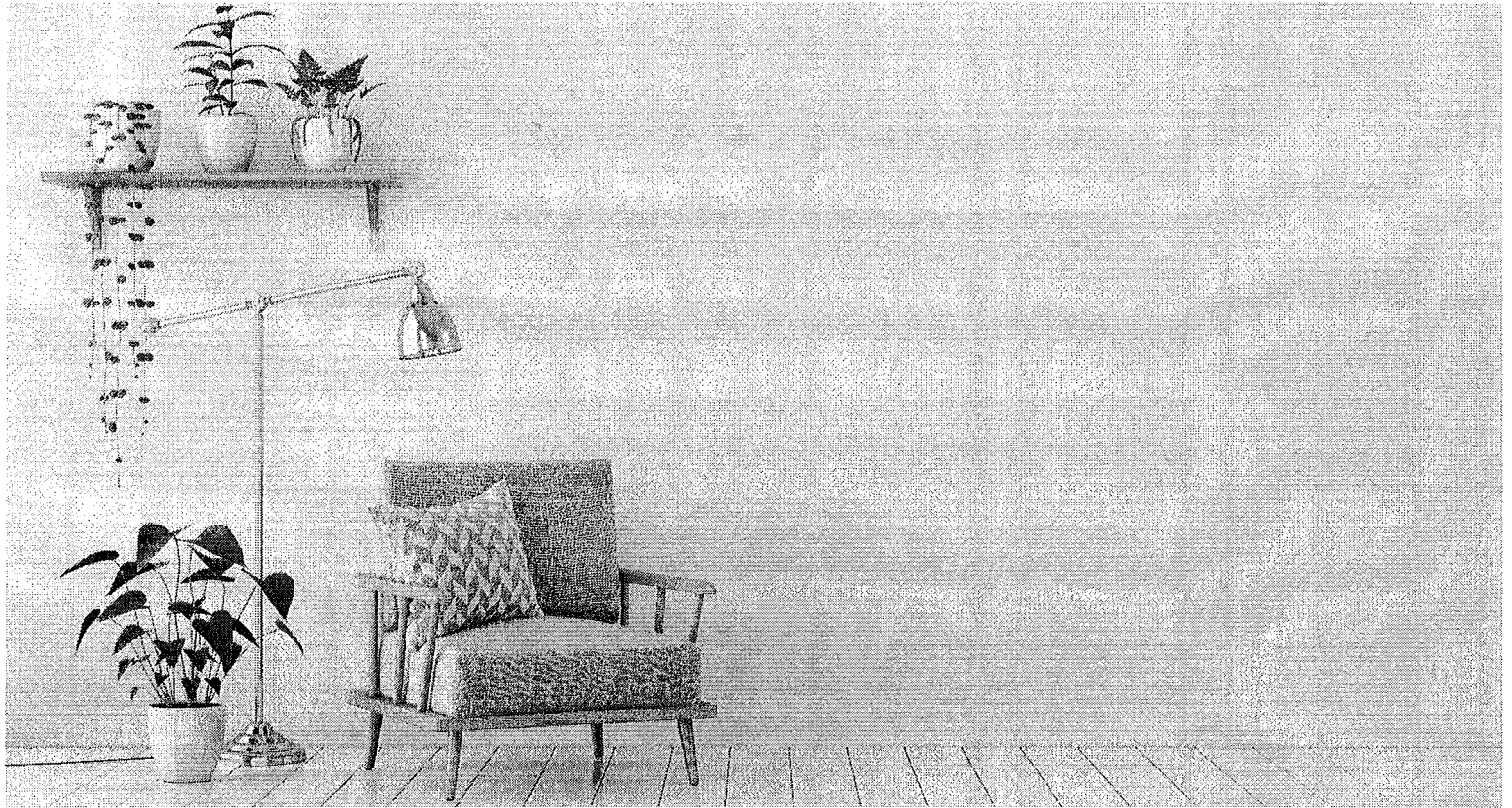


Årsredovisning 2020



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 Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Tel: 018-66 01 60 (kundtjänst)
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.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	2018
Yogalokal	2018
OVK Besiktning	2018
Installation av LED-belysning på våningsplan	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel finns tecknat med Midroc. För den ekonomiska förvaltningen finns avtal med Simpleko 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 48 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 52. Under året har 7 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 479 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-17 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 2 st inklusive årsstämman. 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 2020 så har samtliga stuprännor setts över. De stuprännor som har spruckit på grund av isbildning i rören eller av annan anledning varit i dåligt skick har bytts ut. I samband med att stuprören setts över och åtgärdats så drogs även värmekabel i samtliga stuprör för att förhindra att isbildning sker i framtiden.

Styrelsen tog beslut att binda två av de 5 lån som föreningen har hos SBAB. De två lånen fick en bindningstid om 7 år och en ränta på 1.08% på båda lånen.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdepminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten.. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

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

Årsavgifterna höjdes med 1% 2020. I samband med budgetarbetet inför år 2021 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
Värmslingor i stuprör och byte av trasiga stuprör	350

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.
Renovering av tak och takfönster	Ej bestämt	1600

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 769 003	4 588 441	696 338	-3 410 932	-318 386	30 324 464
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			162 693	-162 693		
Balanseras i ny räkning				-318 386	318 386	
Årets resultat					-395 020	-395 020
Belopp vid årets utgång	28 769 003	4 588 441	859 031	-3 892 011	-395 020	29 929 444

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 089	2 136	2 105	2 142	2 042
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-395	-318	-505	-335	-270
Soliditet, %	48,5	48,7	48,6	48,3	46,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	705	698	698	673	675
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 009	13 066	13 265	13 604	14 603
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 915	11 915	11 915	11 915	11 964
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,30	1,54	1,33	1,80	1,85
Fastighetens belåningsgrad, % **	55,1	54,6	54,8	55,6	58,8

* 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	-3 892 011
Årets resultat	-395 020
	-4 287 031
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	162 693
I ny räkning överföres	-4 449 724
	-4 287 031

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

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 080 907	2 133 025
Övriga rörelseintäkter		7 736	2 521
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 088 643	2 135 546
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 191 269	-1 082 506
Övriga externa kostnader	4	-111 376	-111 166
Personalkostnader	5	-75 671	-75 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-697 448	-697 448
Summa rörelsens kostnader		-2 075 764	-1 966 960
Rörelseresultat		12 879	168 586
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 170	3 617
Räntekostnader		-411 069	-490 589
Summa finansiella poster		-407 899	-486 972
Resultat efter finansiella poster		-395 020	-318 386
Årets resultat		-395 020	-318 386



BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

57 035 856

57 733 304

Summa materiella anläggningstillgångar

57 035 856

57 733 304

Summa anläggningstillgångar

57 035 856

57 733 304

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

26 095

300

Aktuell skattefordran

6 048

3 233

Övriga fordringar

11 251

1 927

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

51 224

47 942

Summa kortfristiga fordringar

94 618

53 402

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

8

2 215 109

2 215 109

Summa kortfristiga placeringar

2 215 109

2 215 109

Kassa och bank

2 376 143

2 295 671

Summa omsättningstillgångar

4 685 870

4 564 182

SUMMA TILLGÅNGAR

61 721 726

62 297 486

✓

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 357 444

33 357 444

Yttre fond

859 031

696 338

Summa bundet eget kapital

34 216 475

34 053 782

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 892 011

-3 410 932

Årets resultat

-395 020

-318 386

Summa fritt eget kapital

-4 287 031

-3 729 318

Summa eget kapital

29 929 444

30 324 464

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

31 258 479

31 409 376

Summa långfristiga skulder

31 258 479

31 409 376

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

150 888

139 372

Leverantörsskulder

57 592

42 804

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

325 323

381 470

Summa kortfristiga skulder

533 803

563 646

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

61 721 726

62 297 486

X

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	12 879	168 586
Avskrivningar	697 448	697 448
Erhållen ränta mm	3 170	3 617
Erlagd ränta	-411 069	-490 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	302 428	379 062
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-25 795	8 918
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-6 813	-610
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	14 788	-61 411
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-49 431	91 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	235 177	417 423
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-6 674 650	0
Ändring skulder kreditinstitut	6 535 269	-478 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-139 381	-478 740
Förändring av likvida medel	95 796	-61 317
Likvida medel vid årets början	4 510 780	4 572 097
Likvida medel vid årets slut	4 606 576	4 510 780

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 %

Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

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 715 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 698 768	1 684 728
Hyresintäkt lokaler	103 334	130 757
Hyresintäkter parkering	60 520	63 320
Bredband internetanslutning	91 680	91 680
Eldebitering	110 997	141 669
Övrigt	15 608	20 871
Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 080 907	2 133 025

X

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel, grundavtal	122 758	118 652
	Snöröjning & sandning	458	20 177
	Underhåll	213 604	0
	Reparationer	107 198	150 503
	Fastighetsel	120 977	151 724
	Fjärrvärme	246 546	270 255
	Vatten	75 399	72 010
	Sophämtning	50 790	49 405
	Fastighetsförsäkring	28 227	26 717
	Bredband/Stadsnät	98 197	102 678
	Fastighetsskatt/avgift	34 728	33 749
	Övriga driftskostnader	92 387	86 636
	Summa driftkostnader	1 191 269	1 082 506

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Kameral förvaltning	56 306	53 522
	Revisionsarvode	12 345	21 471
	Kostnad för överlåtelse o pantsättning	10 315	14 487
	IT-tjänster	11 741	8 806
	Övriga externa kostnader	20 669	12 880
	Summa övriga externa kostnader	111 376	111 166

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	60 000	60 000
	Sociala kostnader	15 671	15 840
	Summa personalkostnader	75 671	75 840

h

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	61 708 982	61 708 982
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 708 982	61 708 982
	Ingående avskrivningar	-3 975 678	-3 278 230
	Årets avskrivningar	-697 448	-697 448
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 673 126	-3 975 678
	Utgående redovisat värde	57 035 856	57 733 304
	Redovisat värde byggnader	42 253 534	42 899 030
	Redovisat värde markanläggningar	696 863	748 815
	Redovisat värde mark	14 085 459	14 085 459
	Summa redovisat värde	57 035 856	57 733 304
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	54 231 000	54 231 000
	varav byggnader:	39 831 000	39 831 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbet försäkringspremier	28 333	25 597
	Kameral förvaltning	14 276	13 714
	Bredband	8 615	8 631
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 224	47 942
Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2020-12-31	2019-12-31
	Kategori		
	Noterade aktier & andelar	2 215 109	2 215 109
	Summa övriga kortfristiga placeringar	2 215 109	2 215 109
	Marknadsvärde	2 516 545	2 489 131



NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	738 614	682 244
	Amortering efter 5 år	30 519 865	30 727 132
	Summa långfristiga skulder	31 258 479	31 409 376

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SBAB 23 429 969	2024-12-06	1,26	47 423	6 905 293
SBAB 23 429 942	2023-11-10	1,73	40 458	6 639 562
SBAB 23 429 950	2021-01-14	0,92	34 518	6 711 456
SBAB 23 429 918	2024-12-06	1,26		7 500 000
SBAB 23 429 985	2027-11-15	1,08	28 489	3 653 056
Summa			150 888	31 409 367
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
Amortering 2021				-150 888
Lån för villkorsändring under 2021				
Summa långfristiga skulder				31 258 479

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	193 395	191 080
	Upplupna räntor	32 902	35 777
	Upplupen fjärrvärme och el	46 096	95 343
	Upplupet revisionsarvode	12 000	12 000
	Övriga upplupna kostnader	40 930	47 270
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	325 323	381 470

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000
	Summa ställda säkerheter	34 500 000	34 500 000



NOTER

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 2021- 04-19



Henrik Bjur



Karin Bjur



Björn Wingquist



Bo Oscarsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2021.



Tommy Svensson
Revisor