

Årsredovisning
för
BRF WASA KARLSTAD
769614-4653

Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för BRF WASA KARLSTAD får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Wasa i Karlstad har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Hugin 11 i Karlstads kommun består av flerbostadshus med totalt 23 stycken lägenheter. En lägenhet har varit upplåten som hyresrätt men har sålts under året och är nu upplåten som bostadsrätt. Fastigheten förvärvades 2006-08-15.

Den totala bostadsytan är 1 602 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen, yttre skötsel m.m. har föreningsmedlemmar ansvaret för. Under räkenskapsåret 2018 har:

- Ny hiss installerats inklusive renovering av hisschakt
- Uteplatsen har rutstats upp med ny stensättning
- Underhållsspolning av fastighetens stuprör och hängrännor har utförts
- Delar av fasaden har renoverats, trasiga tegelstenar har bytts ut
- Fönster i trapphus mot balkong har bytts ut till brandklassat fönster
- Det har varit två vattenskador med påföljande renoveringar
- Kamerainspektion av spillvattensystem har utförts

Medlemsinformation

Antal medlemmar:

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar.

Hyresrätt:

Den lägenhet som varit upplåten som hyresrätt har sålts under året och är nu upplåten som bostadsrätt.

Styrelse:

Efter beslut på föreningens årsstämma har styrelsen haft följande sammansättning:

Agnetha Jonsson	Ledamot	Ordförande
Stefan Örgesvik	Ledamot	Vice ordförande
Anna Eriksson	Ledamot	Kassör
Sofia Markeröd	Ledamot	Sekreterare
Sebastian Högberg	Ledamot	
Robin Olsson Granlund	Suppleant	
Elin Hansson	Suppleant	

Föreningens firmateckning görs, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden samt årsstämma och en extra föreningsstämma. Den extra föreningsstämman hölls med anledning av att stadgarna har reviderats och anpassats till ny lagstiftning. Utbetalt arvode till styrelsen har under 2018 uppgått till 33 780 kronor. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Värmland.

Revisor:

Lars-Åke Abrahamsson

Föreningens ekonomi

Fastighetslån:

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp
Swedbank	1,17%	2020-04-24	5 260 000 kr
Swedbank	1,23%	2019-03-25	6 720 000 kr

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift har under året uppgått till 684 kr per kvadratmeter.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1986 och beskattas med 0,3% av taxeringsvärdet i statlig fastighetsavgift.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 090	1 121	1 128	1 121	1 100
Resultat efter finansiella poster	-726	297	319	278	60
Soliditet (%)	42	39	38	36	34

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Överlåtelse- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 500 000	649 902		373 822	297 115	7 820 839
Disposition av föregående års resultat:		200 000		97 115	-297 115	0
Förändring medlemsinsats	1 895 000		2 250			1 897 250
Årets resultat					-726 301	-726 301
Belopp vid årets utgång	8 395 000	849 902	2 250	470 937	-726 301	8 991 788

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	470 938
årets förlust	-726 301
	-255 363

behandlas så att	
avsättning till underhållsfond	200 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-675 000
i ny räkning överföres	219 637
	-255 363

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Avgifter och hyror	1	1 090 251	1 120 702
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 090 251	1 120 702
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	2	-1 281 827	-419 814
Övriga externa kostnader		-153 581	-33 522
Arvoden och löner	3	-80 946	-69 913
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-155 261	-153 660
Summa rörelsekostnader		-1 671 615	-676 909
Rörelseresultat		-581 364	443 793
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 937	-146 678
Resultat efter finansiella poster		-726 301	297 115
Resultat före skatt		-726 301	297 115
Årets resultat		-726 301	297 115

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	4	0	475 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	18 856 319	18 536 580
Summa anläggningstillgångar		18 856 319	19 011 580
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		86	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 447	0
Summa kortfristiga fordringar		36 533	79
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 386 119	1 199 977
Summa omsättningstillgångar		2 422 652	1 200 056
SUMMA TILLGÅNGAR		21 278 971	20 211 636

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 397 250	6 500 000
Fond för yttre underhåll		849 902	649 902
Summa bundet eget kapital		9 247 152	7 149 902
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		470 938	373 823
Årets resultat		-726 301	297 115
Summa fritt eget kapital		-255 363	670 938
Summa eget kapital		8 991 789	7 820 840
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 830 000	11 980 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		23 780	41 607
Övriga skulder		36 474	31 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	246 928	187 873
Summa kortfristiga skulder		457 182	410 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 278 971	20 211 636

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 010 491	998 362
Hyror bostäder	79 760	122 340
	1 090 251	1 120 702

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Varor och material	480	5 650
Reparation/underhåll fastighet	947 960	77 022
El	22 166	26 183
Värme	148 147	137 248
Vatten och avlopp	48 160	61 173
Renhållning sophämtning	30 176	29 543
Fastighetsförsäkring	21 786	20 985
Kabel TV kostnad	32 114	31 615
Fastighets skatt	30 838	30 395
	1 281 827	419 814

Not 3 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	1	1

Fördelning styrelseledamöter per balansdag är kvinnor tre stycken och män 2 stycken.

Not 4 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	475 000	475 000
Omklassificeringar	-475 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	475 000
Utgående redovisat värde	0	475 000

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 900 000	19 900 000
Omklassificeringar	475 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 375 000	19 900 000
Ingående avskrivningar	-1 363 420	-1 209 760
Årets avskrivningar	-155 261	-153 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 518 681	-1 363 420
Utgående redovisat värde	18 856 319	18 536 580

Not 6 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	2018-12-31	2017-12-31
Långgivare		
Swedbank, 1,17% ränta	5 260 000	5 330 000
Swedbank, 1,23% ränta	6 720 000	6 800 000
	11 980 000	12 130 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	22 831	28 056
Övr upplupna kostnader	167 352	84 317
Förutbetalda bostadsavgifter	56 745	75 500
	246 928	187 873

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000
	13 500 000	13 500 000

Karlstad 2019- -

Agnetha Jonsson
Ordförande

Anna Eriksson
Kassör

Sofia Markeröd
Ledamot

Sebastian Högberg
Ledamot

Stefan Örgesvik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- -

Lars-Åke Abrahamsson
Revisor