

Årsredovisning

för

Brf Laxen, Karlstad

716424-1064

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Laxen, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vågmästaren 3 i Karlstad kommun består av ett flerbostadshus i elva våningar med totalt 37 bostadsrätter, en tvättstuga och en mindre lokal för uthyrning.

Fastigheten har en areal om 788 m² och den totala boytan är 3 682 m².

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår för alla bostadsrättslägenheter. Ett tilläggsavtal är tecknat med Com Hem/Tele2 innebärande att grundutbudet i alla lägenheter har tillgång till 50 MB bredband, digitalt Mellan abonnemang för TV samt IP-telefoni. Fastigheten har sedan 2021 en solcellsanläggning på 21kW.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av byggnadsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HSB om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt energioptimering för att få utökad tillsyn och optimalt utnyttjande av värme- och ventilationsutrustningen. Utökad städning sker under perioden 1 oktober - 30 april.

Föreningen hade vid årets slut 58 (58) medlemmar.

Samtliga lägenheter var vid årets slut upplåtna. Tre lägenheter har bytt ägare under året.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Samfällighet

Brf Laxen är delägare i Vågmästarens Samfällighetsförening genom ett anläggningsbeslut, registrerat 2000-02-10 av Lantmäteriet, Karlstad.

Vågmästarens Samfällighetsförening har till ändamål att åt sina medlemmar (bostadsrättsföreningarna inom Vågmästarens Samfällighetsområde) förvalta de anläggningar som finns redovisade i anläggningsbeslut daterat 1999-09-20 upprättat av Lantmäteriet, Karlstad, reviderat 2001-04-04 samt 2011-12-30.

Anläggningarna består av

1. Kommunikationsnät
2. Grönområde
3. Parkeringsplatser
4. Lekplats
5. Båtplatser
6. Renhållning
7. VA och Dagvatten
8. Belysning av gemensamma anläggningar
9. Tvättstugor
10. Gemensamhetslokal
11. Förråd för samfällighetsföreningen

Totalt är det 398 lägenheter, en gemensamhets/övernattningslokal och Vågmästarbostaden (ägs av Fuselage Estate) inom området. Vårt, brf Laxens andelstal är 9,40 %.

Brf Laxen och Brf Neptun delar på en ordinarie styrelse- och styrelsesuppleantplats genom att de besätts av vardera brf vartannat år. Vid årsstämman 2021 valdes Håkan Brandt till Laxens representant och styrelsesuppleant. Till styrelseledamot valdes Rolf Skanslie, brf Neptun. Rolf Skanslie för Vågmästarens Samfällighet. Sammanträdeslokalen/övernattningslägenheten finns på Strandvägen 9. Samfällighetsföreningen är organiserad med arbetsutskott samt undergrupper med olika ansvarsområden för att minska kostnaderna för administration.

Verksamhet under året som gått

Den senast årliga underhållsbesiktningen som genomfördes efter sommaren 2021 och visade endast smärre problem vilka åtgärdades.

8st protokollförda styrelsemöten har genomförts under året

En solcellsanläggning på 21kW upphandlad och installerad i september. Elproduktionen från anläggningen minskar fastighetselen för föreningen.

Ny styrutrustning för hiss installerades i juli

Åtgärder för att minska vattenförbrukningen i fastigheten identifierades och genomfördes slutet av året.

Justering genomfördes av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten.

Samtliga ljuskällor i trapphuset byttes till energieffektiva LED lampor

En underhållsplan för fastigheten har tagits fram och kommer att ligga till grund för framtida planerade underhållsåtgärder.

Trivselhöjande aktiviteter, som till exempel en bokbytarhylla och ett luciafika genomfördes också under året.

Placeringar och ekonomisk strategi

Brf Laxens strategi rörande ekonomin har som mål:

- att ha kapital tillgängligt för att möta kommande kostnadsökningar.
- att vara likvid för oförutsedda kostnader.
- att ha kapital för att kunna göra extra amorteringar på lån.
- att inte behöva höja månadsavgiften.

Föreningen gör om möjligt aktiva och korta placeringar av våra likvida medel för att dra nytta av ränteförändringar och få bäst möjliga inlåningsränta. Placeringarna får inte innebära minsta risk för föreningen.

Resultat 2021 Föreningens ekonomiska ställning och resultat framgår i det följande och vi kan konstatera att resultatet är ett överskott på 204 627,32 (559 359,47).

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,55%	2022-09-30	10 178 283
Stadshypotek	0,52%	2022-09-30	<u>9 777 524</u>
Summa			19 955 807 kr

Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman den 4 maj 2021 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Persson	ordförande
Peter Bergkvist	ledamot, sekreterare
Håkan Brandt	ledamot
Håkan Jansson	ledamot
Birgitta Johansson Hidén	ledamot
Göran Edvinsson	suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 64 100 kr (53 400).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Auktoriserad revisor Martin Myhr, PWC

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar finns registrerade hos Bolagsverket.

Årsavgifter

Årsavgifterna var sänkta temporärt 2021 genom att halv månadsavgift debiterades juli och december. Genomsnittlig avgift var 617 kr per kvm. En lokal samt en (två) platser för permobil hyrs ut för 16 116 kr/år. Vågmästarens Samfällighetsförening debiteras för nyttjande av tvättstugan för verklig förbrukning av el, vatten- förbrukning samt värme. Från och med 2015 tillkommer ett administrativt tillägg med 5 000 kronor per år.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes år 2000 och har åsatts värdeår 2000. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 459 kr/lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet, samt 1 %, för lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 407	2 428	2 410	2 428
Resultat efter finansiella poster	205	559	506	148
Soliditet (%)	59,8	58,9	57,5	55,9
Balansomslutning	50 756	51 146	51 509	52 032

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 310 000	8 340 000	1 955 022	5 005 407	559 359	30 169 788
Reservering till yttre fond			127 774	431 585	-559 359	0
Årets resultat					204 627	204 627
Belopp vid årets utgång	14 310 000	8 340 000	2 082 796	5 436 992	204 627	30 374 415

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 436 992
årets vinst	204 627
	5 641 619
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	127 774
i ny räkning överföres	5 513 845
	5 641 619

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 403 036	2 428 170
Övriga rörelseintäkter		3 796	0
Summa rörelseintäkter		2 406 832	2 428 170
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 455 615	-1 137 473
Personalkostnader	4	-75 352	-61 757
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-564 360	-531 700
Summa rörelsekostnader		-2 095 327	-1 730 930
Rörelseresultat		311 505	697 240
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		828	825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 706	-138 706
Summa finansiella poster		-106 878	-137 881
Resultat efter finansiella poster		204 627	559 359
Resultat före skatt		204 627	559 359
Årets resultat		204 627	559 359

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	49 778 610	50 310 310
Solceller	6	293 940	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 072 550	50 310 310

Summa anläggningstillgångar 50 072 550 50 310 310

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		25 118	25 489
Övriga fordringar	7	35 790	4 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	132 229	129 390
Summa kortfristiga fordringar		193 137	159 561

Kassa och bank

Kassa och bank		490 364	676 432
Summa kassa och bank		490 364	676 432
Summa omsättningstillgångar		683 501	835 993

SUMMA TILLGÅNGAR 50 756 051 51 146 303

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 310 000	14 310 000
Upplåteselavgifter		8 340 000	8 340 000
Fond för yttre underhåll		2 082 796	1 955 022
Summa bundet eget kapital		24 732 796	24 605 022
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 436 992	5 005 407
Årets resultat		204 627	559 359
Summa fritt eget kapital		5 641 619	5 564 766
Summa eget kapital		30 374 415	30 169 788
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	19 855 807	20 481 565
Summa långfristiga skulder		19 855 807	20 481 565
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		152 461	97 588
Skatteskulder		17 132	16 022
Övriga skulder		0	20 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	256 236	261 120
Summa kortfristiga skulder		525 829	494 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 756 051	51 146 303

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		204 627	559 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		564 360	531 700
Övrigt		-29 998	-1 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		738 989	1 089 442
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		371	-25 489
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 838	-610
Förändring av leverantörsskulder		54 873	-1 134
Förändring av kortfristiga skulder		-25 105	17 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten		766 290	1 079 675
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-326 600	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-326 600	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-625 758	-937 940
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-625 758	-937 940
Årets kassaflöde		-186 068	141 735
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		676 432	534 697
Likvida medel vid årets slut		490 364	676 432

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning ske i enlighet med BFNAR 2003:3. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott med redovisas så att den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomsskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen å 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förkomnade fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att det ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Avskrivningstiden är 92 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en evantusell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Intäkter

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 272 134	2 274 622
Eldebitering	95 741	95 644
Övriga intäkter	43 107	39 946
Elavräkning	-4 150	17 958
	2 406 832	2 428 170

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Arvode för teknisk förvaltning	98 991	98 991
Rep och underhåll	105 383	170 855
Porttelefon	4 088	4 088
Löpande underhåll hiss	145 620	18 466
El	345 274	220 302
Värme	155 050	96 828
Vatten	94 301	70 862
Renhållning	47 076	47 076
Samfälligheten gem	114 852	100 416
Fastighetsförsäkring	31 078	30 573
Kabel-TV/bredband	107 320	109 986
Trädgårdskostnader	7 103	2 563
Bevakning	5 721	4 599
Fastighetsavgift	54 763	53 653
Förbrukningsmaterial	1 921	0
Telefon och porto	10 716	6 034
Övriga kostnader	26 402	18 937
Revisionsarvode	9 750	9 125
Arvode för ekonomisk förvaltning	55 765	55 335
Konsultarvode	20 050	0
Administrationskostnader/föreningsstämma	14 391	18 784
	1 455 615	1 137 473

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Löner och andra ersättningar	64 100	53 400
Sociala kostnader	11 252	8 357
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	75 352	61 757

Not 5 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 200 000	49 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 200 000	49 200 000
Ingående avskrivningar	-6 389 690	-5 857 990
Årets avskrivningar	-531 700	-531 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 921 390	-6 389 690
Utgående redovisat värde	42 278 610	42 810 310
Taxeringsvärden byggnader	42 078 000	42 078 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	67 078 000	67 078 000
Bokfört värde mark	7 500 000	7 500 000
	7 500 000	7 500 000

Not 6 Solceller

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	326 600	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	326 600	
Årets avskrivningar	-32 660	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 660	
Utgående redovisat värde	293 940	

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	35 790	4 682
	35 790	4 682

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Vatten	22 251	21 900
Renhållning	11 769	11 765
Försäkring	33 695	31 078
Tele 2	25 795	25 631
Samfälligheten gem	24 750	25 104
Vänerförvaltning AB	13 969	13 912
	132 229	129 390

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,55	2022-09-30	10 178 283
Stadshypotek	0,50	2022-09-30	9 777 524
			19 955 807

Kortfristig del av långfristig skuld -100 000

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	34 150 000	34 150 000
Fastighetsinteckningar		

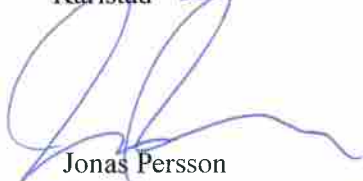
1

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	147 122	205 666
Upplupna revisionsarvoden	6 000	6 000
Upplupna sociala avgifter	0	8 358
Fjärrvärme	22 413	14 500
El	80 701	26 596
	256 236	261 120

Karlstad

2022-03-16



Jonas Persson
Ordförande



Håkan Brandt
Ledamot



Birgitta Johansson Hidén
Ledamot



Håkan Jansson
Ledamot



Peter Bergkvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2022-04-12



Martin Myhr
Auktoriserad revisor