

Brf Laxen, Karlstad
Org nr 716424-1064

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen med säte i Karlstad avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- kassaflödesanalys	7
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 innebärande att grundutbudet i alla lägenheter har tillgång till 50 MB bredband, digitalt Mellan abonnemang för TV samt IP-telefoni.

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 Kewab) 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 den 10 april 2018 valdes Lennart Ericsson till Laxens representant och styrelsesuppleant. Till styrelseledamot valdes Rolf Skanslie, brf Neptun. Rolf Skanslie valdes också som ordförande 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 april 2018 visade endast smärre problem vilka åtgärdades.

Nästkommande besiktning kommer att ske i april 2019.

Nya postboxar har installerats. Postboxarna har elektroniska namndisplayer och öppnas med de passerbrickor (taggar) som tidigare erhöles till entré-, förråds och cykelförrådsdörrarna.

En ny luftvärmepump installerades i början av året. Luftvärmepumpen arbetar växelvis med fjärrvärme från Karlstads Energi enligt elektronisk optimering. En del kompletterande injusteringar och programuppdateringar har under året krävts för att nå fullt utnyttjande.

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 2018

Föreningens ekonomiska ställning och resultat framgår i det följande och vi kan konstatera att resultatet är ett överskott på 147 716,23 (516 510,47).

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,72%	90-dagar	6 161 878
SEB	0,72%	90 dagar	14 594 687
SEB	0,72%	90 dagar	<u>1 862 940</u>
Summa			22 619 505 kr

Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman den 11 april 2018 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lennart Ericsson	ordförande
Peter Bergkvist	ledamot, sekreterare
Pia Wängdahl	ledamot
Håkan Jansson	ledamot
Knut Warberg	ledamot
Stellan Lindskoog	suppleant

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

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 55 000 kr (57 500 kr).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Auktoriserad revisor Christina Rodestedt, PWC	ordinarie
Auktoriserad revisor Martin Myhr, PWC	suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar finns registrerade hos Bolagsverket 1999-07-13.

Årsavgifter

Årsavgifterna var sänkta temporärt 2018 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 Samhällighetsförening 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 1377 kr/lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet, samt 1 %, 750 kr, för lokaler.

Inkomstskatt

Föreningen har underskottsavdrag varvid ingen inkomstskatt utgår. Efter en dom i regeringsrätten i dec 2010 kommer föreningens ränteintäkter inte att inkomstbeskattas i framtiden.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsjämförelse

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	2 427	2 420	2 418	2 631	2 633
Resultat efter finansnetto	tkr	148	517	495	409	582
Soliditet	%	56,0	55,0	53,5	51,3	50,6
Balansomslutning	tkr	52 032	52 720	53 167	54 441	54 362

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	14 310 000	8 340 000	1 571 700	4 218 375	516 510
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	127 774	388 736	-516 510
Uttag yttre fond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	147 716
Eget kapital 2018-12-31	14 310 000	8 340 000	1 699 474	4 607 111	147 716

Förslag till resultatdispostion

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	147 716
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-127 774
Balanserad vinst	4 607 112

Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>4 627 054</u>
--	------------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	<u>4 627 054</u>
	<u>4 627 054</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	147 716	516 510
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	531 700	531 700
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	679 416	1 048 210
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	13 917	-954
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-260 693	130 198
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	432 640	1 177 454
Investeringsverksamheten	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-575 000	-1 093 805
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-575 000	-1 093 805
Årets kassaflöde	-142 360	83 649
Likvida medel vid årets början	682 118	598 469
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	539 758	682 118
Kassalikviditet %	175	120
Soliditet %	56	55

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder, hyra lokal	2	2 427 934	2 419 641
Summa rörelseintäkter		2 427 934	2 419 641
Rörelsekostnader			
Drift-och underhållskostnader	3	-1 514 246	-1 160 302
Personalkostnader	4	-66 858	-68 629
Avskrivning	5	-531 700	-531 700
Summa rörelsekostnader		-2 112 804	-1 760 631
Rörelseresultat		315 130	659 010
Finansiella poster			
Ränteintäkter och övriga liknande resultatposter		998	1 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 412	-143 588
Summa rörelse kostnader och finansiella poster		-2 280 218	-1 903 131
Resultat efter finansiella poster		147 716	516 510
Årets vinst		147 716	516 510

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	43 873 710	44 405 410
Mark		7 500 000	7 500 000
		<hr/>	<hr/>
		51 373 710	51 905 410
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar/skattefordran	6	1 141	21 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	117 243	110 561
		<hr/>	<hr/>
		118 384	132 300
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
SBAB		274 214	273 215
SEB		265 544	408 904
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		658 142	814 419
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		52 031 852	52 719 829
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		14 310 000	14 310 000
Upplåtelseavgifter		8 340 000	8 340 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 699 474	1 571 700
		<hr/>	<hr/>
		24 349 474	24 221 700
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		4 607 112	4 218 376
Årets vinst		147 716	516 510
		<hr/>	<hr/>
		4 754 828	4 734 886
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		29 104 302	28 956 586
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	22 519 505	23 094 505
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		22 519 505	23 094 505
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	100 000	100 000
Leverantörsskulder		76 741	87 750
Skatteskulder		5 811	8 683
Övriga kortfristiga skulder		-	23 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	225 493	448 385
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		408 045	668 738
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		52 031 852	52 719 829
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		34 150 000	34 150 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (bokföringsnämndens allmänna råd) samt med K-2 reglerna för mindreföretag (BFNAR 2016:10) om årsredovisningen i mindre företag.

Intäktsredovisning

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%.

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. Avskrivningstid är 92 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Not 2 Intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	2 274 632	2 272 133
Eldebitering	110 742	99 960
Övriga intäkter	42 560	47 548
	<hr/>	<hr/>
Summa	2 427 934	2 419 641

Not 3 Driftskostnader och underhållskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvode för teknisk förvaltning	92 744	84 066
Rep och underhåll	569 779	231 588
Porttelefon	4 088	4 088
Löpande underhåll hiss	12 042	5 422
El	202 795	211 409
Värme	155 909	170 091
Vatten	75 879	73 938
Renhållning	41 856	41 856
Samfälligheten gem	45 855	34 959
Fastighetsförsäkring	27 976	27 157
Kabel-TV/bredband	109 438	106 247
Trädgårdskostnader/blommor	145	1 545
Bevakning	4 056	3 306
Fastighetsavgift	51 699	49 555
Förbrukningsmaterial	645	924
Telefon och porto	6 715	5 243
Övriga kostnader	27 725	29 047
Revisionsarvode	8 750	8 750
Arvode för ekonomisk förvaltning	53 560	52 360
Konsultarvode	4 000	-
Administrationskostnader/föreningsstämma	18 590	18 751
Summa	<u>1 514 246</u>	<u>1 160 302</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsearvode	55 000	57 500
Sociala kostnader	11 858	11 129
Summa	<u>66 858</u>	<u>68 629</u>

Not 5 Byggnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	49 200 000	49 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 200 000	49 200 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 794 590	-4 262 890
Årets avskrivningar	-531 700	-531 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 326 290	-4 794 590
Utgående restvärde enligt plan	<u>43 873 710</u>	<u>44 405 410</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 075 000	37 075 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	14 200 000
	<u>51 275 000</u>	<u>51 275 000</u>

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skattekonto	1 141	1 141
Utgående bokfört värde	<u>1 141</u>	<u>1 141</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Vatten	21 399	19 749
Renhållning	10 464	10 464
Försäkring	29 132	28 066
Kabel-TV	25 413	25 413
Samfälligheten gem	13 989	10 413
Bevakning	3 306	3 306

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Vänerförvaltning AB	13 540	13 150
Summa	<u>117 243</u>	<u>110 561</u>

Not 8 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2017-12-31	14 310 000	8 340 000	1 571 700	4 218 375	516 510
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	127 774	388 736	-516 510
Uttag yttre fond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	<u>147 716</u>
Eget kapital 2018-12-31	14 310 000	8 340 000	1 699 474	4 607 111	147 716

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Bindning	Amorteringar	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,72	90 dagar	0	6 161 878
SEB	0,72	90 dagar	75 000	14 594 687
SEB	0,72	90 dagar	<u>500 000</u>	<u>1 862 940</u>
Totalt			1 093 085	22 619 505

Avgår kortfristig skuld - 100 000

22 519 505

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	34 150 000	34 150 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	5 494	6 475
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	185 925	220 701
Upplupna revisionsarvoden	6 000	6 000
Upplupna sociala avgifter	-	13 020
Fjärrvärme	19 045	34 501
El	9 029	-
Hsb	-	167 688
Summa	<u>225 493</u>	<u>448 385</u>

Karlstad _____ - ____ - ____

Lennart Ericsson
Ordförande

Knut Warberg
Ledamot

Håkan Jansson
Ledamot

Peter Bergkvist
Ledamot

Pia Wångdahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Martin Myhr
Auktoriserad revisor