

Brf Laxen, Karlstad
Org nr 716424-1064

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen med säte i Karlstad 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.

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. Från och med årsstämman den 29 april 2015 var Lennart Ericsson Laxens representant och ordinarie styrelseledamot och ordförande för Vågmästarens Samfällighet. Rolf Skanslie valdes till styrelsesuppleant för Lennart Ericsson.

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 2016 visade endast smärre problem vilka åtgärdades. Nästkommande besiktning kommer därmed att genomföras april 2017.

Enligt beslut vid årsstämman har ett tilläggsavtal tecknats med Com Hem så att grundutbudet i alla lägenheter har utökats med 50 MB bredband, digitalt Mellan abonnemang för TV samt IP-telefoni.

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 strävar efter att göra aktiva och korta placeringar av våra likvida medel för att få bäst möjliga inlåningsränta och dra nytta av ränteförändringar. Placeringarna får inte innebära minsta risk för föreningen.

Resultat 2017

Föreningens ekonomiska ställning och resultat framgår i det följande och vi kan konstatera att resultatet är ett överskott på 516 510,47(495 395,86).

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	0,64%	90-dagar	14 699 687
SEB	0,64%	90 dagar	6 161 878
SEB	0,64%	90 dagar	<u>2 362 940</u>
Summa			23 194 505 kr

Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman den 23 april 2017 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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 57 500 kr (62 100 kr).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Auktoriserad revisor Mattias Lidbeck	ordinarie
Auktoriserad revisor Martin Myhr	suppleant

Föreningens stadgar

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

Årsavgifter

Årsavgifterna var sänkta temporärt 2016 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 Samhällighets- förening 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 1315 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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	2 420	2 418	2 631	2 633	2 616
Resultat efter finansnetto	tkr	517	495	409	582	72
Soliditet	%	55,0	53,5	51,3	50,6	49,3
Balansomslutning	tkr	52 720	53 167	54 441	54 362	55 243

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 2016-12-31	14 310 000	8 340 000	1 443 926	3 850 753	495 396
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	127 774	367 622	-495 396
Uttag yttre fond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	516 510
Eget kapital 2017-12-31	14 310 000	8 340 000	1 571 700	4 218 375	516 510

Förslag till resultatdispostion

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	516 510
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-127 774
Balanserad vinst	4 218 375

Återstår till föreningsstämmans förfogande 4 607 111

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs 4 607 111

4 607 111

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	516 510	495 396
<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	1 048 210	1 027 096
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-954	-27 005
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	130 198	-23 041
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 177 454	977 050
Investeringsverksamheten	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 093 805	-1 746 330
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 093 805	-1 746 330
Årets kassaflöde	83 649	-769 280
Likvida medel vid årets början	598 469	1 367 749
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	682 118	598 469
Kassalikviditet %	120	139
Soliditet %	55	54

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder, hyra lokal	2	2 419 641	2 412 637
Summa rörelseintäkter		2 419 641	2 412 637
Rörelsekostnader			
Drift-och underhållskostnader	3	-1 160 302	-995 091
Personalkostnader	4	-68 629	-72 875
Avskrivning	5	-531 700	-531 700
Summa rörelsekostnader		-1 760 631	-1 599 666
Resultat från finansiella poster		659 010	812 971
Ränteintäkter och övriga liknande resultatposter		1 088	2 529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 588	-320 104
Summa finansiella poster		-1 903 131	-1 917 241
Resultat efter finansiella poster		516 510	495 396
Årets vinst		516 510	495 396

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	44 405 410	44 937 110
Mark		7 500 000	7 500 000
		<hr/>	<hr/>
		51 905 410	52 437 110
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar/skattefordran	6	21 739	28 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	110 561	102 659
		<hr/>	<hr/>
		132 300	131 346
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
SBAB		273 215	272 127
SHB		408 904	326 342
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		814 419	729 815
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		52 719 829	53 166 925
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
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		1 571 700	1 443 926
		<hr/>	<hr/>
		24 221 700	24 093 926
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		4 218 376	3 850 753
Årets vinst		516 510	495 396
		<hr/>	<hr/>
		4 734 886	4 346 149
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		28 956 586	28 440 075
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	23 194 505	24 287 590
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		23 194 505	24 287 590
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		87 750	151 355
Skatteskulder		8 683	8 683
Övriga kortfristiga skulder		23 920	4 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	448 385	274 502
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		568 738	439 260
Summa eget kapital och skulder		<hr/>	<hr/>
		52 719 829	53 166 925
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, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det nästast föregående räkenskapsåret.

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 inkomskattning. 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 fons 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>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	2 272 133	2 272 133
Eldebitering	99 960	87 928

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Övriga intäkter	47 548	52 576
Summa	2 419 641	2 412 637

Not 3 Driftskostnader och underhållskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvode för teknisk förvaltning	84 066	78 113
Rep och underhåll	231 588	64 515
Porttelefon	4 088	4 088
Löpande underhåll hiss	5 422	30 311
El	211 409	232 069
Värme	170 091	176 527
Vatten	73 938	72 866
Renhållning	41 856	41 628
Samfälligheten gem	34 959	14 880
Fastighetsförsäkring	27 157	25 499
Kabel-TV/bredband	106 247	105 116
Trädgårdskostnader/blommor	1 545	2 080
Bevakning	3 306	3 149
Fastighetsavgift	49 555	49 405
Förbrukningsmaterial	924	529
Telefon och porto	5 243	1 949
Övriga kostnader	29 047	22 225
Revisionsarvode	8 750	8 750
Arvode för ekonomisk förvaltning	52 360	51 160
Administrationskostnader/föreningsstämma	18 751	10 232
Summa	1 160 302	995 091

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsearvode	57 500	62 100
Sociala kostnader	11 129	10 775
Summa	68 629	72 875

Not 5 Byggnader

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	49 200 000	49 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 200 000	49 200 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 262 890	-3 731 190
Årets avskrivningar	-531 700	-531 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 794 590	-4 262 890
Utgående restvärde enligt plan	<u>44 405 410</u>	<u>44 937 110</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>2017</u>	<u>2016</u>
Skattekonto	1 141	1 000
Utgående bokfört värde	<u>1 141</u>	<u>1 000</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Vatten	19 749	20 151
Renhållning	10 464	10 407
Försäkring	28 066	27 157
Kabel-TV	25 413	25 341
Samfälligheten gem	10 413	3 720
Bevakning	3 306	2 943
Vänerförvaltning AB	13 150	12 940
Summa	<u>110 561</u>	<u>102 659</u>

Not 8 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 2016-12-31	14 310 000	8 340 000	1 443 926	3 850 753	495 396
+Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	127 774	367 622	-495 396
Uttag yttre fond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	<u>516 510</u>
Eget kapital 2017-12-31	14 310 000	8 340 000	1 571 700	4 218 375	516 510

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Bindning	Amorteringar	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	0,64	90 dagar	15 881	6 161 878
SEB	0,64	90 dagar	577 204	14 699 687
SEB	0,64	90 dagar	500 000	2 362 940
Totalt			1 093 085	23 194 505

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	34 150 000	34 150 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntor	6 475	23 369
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	220 701	223 011
Upplupna revisionsarvoden	6 000	6 000
Upplupna sociala avgifter	13 020	5 598
Fjärrvärme	34 501	-
El	-	5 664
Hsb	-	5 614
Avräkning el	-	5 246
Hsb	167 688	-
Summa	<u>448 385</u>	<u>274 502</u>

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Karlstad _____ - ____ - ____

Lennart Ericsson
Ordförande

Knut Warberg
Ledamot

Håkan Jansson
Ledamot

Stellan Lindskoog
Ledamot

Pia Wängdahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Mattias Lidbeck
Auktoriserad revisor