

Brf Aktern
Org nr 773200-0737

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

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

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-05-08.

Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet Aktern 1 i Karlstads kommun består av 5 flerbostadshus med en tomtareal på 18 400 kvm som föreningen äger. På tomten finns miljöstation, lekpark, grillplats och 3 sittgrupper anlagda. Bostadshusen uppfördes 1965-1966.

Lägenhetsfördelning:

Bostadsrätter		total bostadsyta	Hyresrätter		total bostadsyta
3 rok	4 rok		1 rok	2 rok	
36 st	54 st	8302 kvm	2 st	1 st	150 kvm

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett. Samtliga hyresrätter har varit uthyrda under året. Föreningen hade vid årets slut 120 medlemmar. Medlemsregister finns på hemsidan aktern.bostadsratterna.se

Lokaler

2 st lokaler på totalt 183 kvm har varit uthyrda under året.
1 st lokal på 30 kvm används som föreningslokal/gästlägenhet.

Parkeringsplatser

103 st
- 50 st med eluttag, varav 47 st uthyrda vid årets slut.
- 48 st utan eluttag, alla uthyrda vid årets slut.
- 6 st besöksplatser, varav en för hemtjänsten.

Miljöstation

Ett separat sophus finns där specifikt avfall från hushållen kan lämnas i därför avsedda behållare.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. Bostadsrättsförsäkring ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel har under året utförts av HSB enligt avtal.

Taxeringsvärde

Byggnad 56 501 tkr
Mark 23 277 tkr

Verksamheten under året

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-04-18 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

			Vald t.o.m årsstämman
Sören Nytomt	Ledamot	Ordförande	2019
Elsie Steiness	Ledamot	Sekreterare	2019
Anita Lindh	Ledamot		2018
Jan Olsson	Ledamot		2018
Anders Bladh	Ledamot		2019
Håkan Rhöse	Suppleant		2018
Anette Lundin	Suppleant		2019

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utgått med 73 330 kr. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.

Revisorer

Externrevisor Stefan Mott, LR-Revision
Internrevisor Hans Eriksson
Arvode till revisorer har utgått med 10 750 kr.

Utförda åtgärder

Trädgårdsprojekt 1 357 900 kr, tillkommer 169 000 kr 2018.
- Stämman godkände 2017-05-23 en budgetram på 1 400-1 900 tkr för projektet på 1 alt. 2 år.
Reparationer och underhåll 124 396 kr
Utbyte av maskiner 69 761 kr

Under året har föreningen fått tillgång till en egen hemsida via internet med adress aktern.bostadsrätterna.se Hemsidan syfte är att informera medlemmarna om föreningens verksamhet. Viss information är till för fastighetsmäklare och eventuella köpare av bostadsrättslägenhet i föreningen.

Avtal

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal avseende:

Fastighetsskötsel	HSB
Fjärrvärme	Karlstads Energi
El	Karlstads Energi
Vatten och avlopp	Karlstad Kommun
Sophämtning	Karlstad Kommun

Fastighetsförsäkring	Moderna Försäkringar
Kabel-tv, bredband, telefoni	ComHem
Portsystem, tvättstugebokning	Certego
Ekonomisk förvaltning	Vänerförvaltning AB
Vice värd	Elsie Steiness

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomslutning	4 437	4 385	4 119	4 163
Årets resultat	59	88	529	539
Resultat exkl. avskrivningar	793	623	1 015	1 025
Dispositionsfond	791	1028	824	611
Fond för yttre underhåll	4 775	4 450	4 125	3 800
Balansomslutning	26 366	26 159	26 732	26 148
Nyckeltal				
Soliditet (god är över 25%)	24,4 %	24,3 %	26,1 %	22,0 %
Likviditet (god är 120-150%)	139 %	148 %	250 %	385 %

Fastighetslån (tkr)	Räntesats 31/12	Bundet till	Lånebelopp 2017-12-31	Amortering 2017
Swedbank Hypotek	0,36%	rörligt	1 050	0
SBAB	0,83%	rörligt	2 796	26
Swedbank Hypotek	1,031%	90 dagar	4 248	118
SBAB	2,24%	2018-06-27	5 100	200
SBAB	0,85%	2018-06-15	5 300	100

Lånen förfaller inom 5 år.

2017-04-26 fick föreningen ett låneavtal med Swedbank lånet på 4 360 tkr till en ny räntesats från 3,58% till 1,031% löpande på 90 dagar. Räntekostnaderna har minskat 128 tkr jämfört med föregående år.

Årsavgifter

Totalt inbetalda årsavgifter uppgick till 4 038 tkr vilket motsvarar 486 kr/kvm i bostadsrättsyta.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift har erlagts med 130 tkr.

Likvida medel

Vid årets slut uppgick likvida medel till 1 879 tkr.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk redovisning, hyror och medlemsregister m.m. har handlagts av Vänerförvaltning AB.

Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2016-12-31	811 000	-	4 450 145	1 027 888	88 446
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			325 000	-236 554	-88 446
Reservering till yttre fond, frivillig			-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen			-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-	-	-
Balansering av föregående års resultat				-	-
Årets resultat					<u>58 573</u>
Eget kapital 2017-12-31	811 000	0	4 775 145	791 334	58 573

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	58 573
Dispositionsfond	791 334
	<u>849 907</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	325 000
att av yttre fond ianspråktagas	-1 350 000
att i ny räkning överföres	1 874 907
	<u>849 907</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	2	4 437 416	4 399 026
Summa rörelseintäkter		4 437 416	4 399 026
Övriga externa kostnader	3	-3 469 515	-3 250 851
Personalkostnader	4	-120 996	-144 969
Avskrivningar	5, 6, 7, 8, 9, 10	-534 500	-534 500
Summa rörelsekostnader		4 125 011	3 930 320
Rörelseresultat		312 405	468 706
Finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-256 610	-384 574
Ränteintäkter		2 778	4 314
Summa finansiella poster		-253 832	-380 260
Resultat efter finansiella poster		58 573	88 446
Årets resultat		<u>58 573</u>	<u>88 446</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Balkongrenovering	5	5 409 552	5 509 552
Fönsterrenovering	7	4 678 225	4 765 225
Maskiner och inventarier	8	17 500	35 000
Rörinfodring	10	1 633 954	1 789 954
Miljöstation	9	48 756	72 756
Mark		7 941 125	7 941 125
Byggnader	6	4 639 245	4 789 245
		<hr/>	<hr/>
		24 368 357	24 902 857
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		24 368 357	24 902 857
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		903	43 890
Skattefordran		11 701	15 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	106 378	104 681
		<hr/>	<hr/>
		118 982	164 525
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Fasträntekonto		1 039 900	537 122
Bank		838 877	554 486
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 997 759	1 256 133
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		26 366 116	26 158 990

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		811 000	811 000
Föreningens fond för yttre underhåll		4 775 146	4 450 145
		<hr/>	<hr/>
		5 586 146	5 261 145
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		791 334	1 027 889
Årets vinst		58 573	88 446
		<hr/>	<hr/>
		849 907	1 116 335
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		6 436 053	6 377 480
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		18 494 491	18 938 122
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		18 494 491	18 938 122
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		657 036	391 000
Personalens källskatt		35 324	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	368 719	86 936
Förskottsbetalda årsavgifter/hyror		374 493	365 452
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 435 572	843 388
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		26 366 116	26 158 990
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		23 461 045	23 461 045
		<hr/>	<hr/>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	58 573	88 446
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	534 500	534 500
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	593 073	622 946
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	45 544	-27 859
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	592 184	-220 148
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 230 801	374 939
Investeringsverksamheten		
Ombyggnad till lägenheter 2016	-	-1 368 578
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 368 578
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-443 631	-441 673
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-443 631	-441 673
Årets kassaflöde	787 170	-1 435 312
Likvida medel vid årets början	1 091 607	2 526 919
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 878 777	1 091 607

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1,5%
Rörinfodring	4,0%
Balkonger	1,5%
Fönsterrenovering	1,5%
Miljöstation	10%
Inventarier	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Årsavgifter/hyror

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	4 037 682	4 038 912
Hyror	283 050	240 102
Bilplats	109 490	100 870
El debitering	7 194	4 396
Övrigt	-	14 746
Summa	<u>4 437 416</u>	<u>4 399 026</u>

Not 3 Övriga kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvode teknisk förvaltning	275 350	263 066
Rep och underhåll	70 622	1 073 055

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
El	88 011	92 958
Värme	706 195	740 202
Vatten och avlopp	190 922	187 432
Renhållning	85 199	74 769
Snöröjning	12 871	70 108
Porttel	35 401	-
Fastighetsförsäkring	105 334	105 636
Kabeltv	196 993	194 568
Trädgårskostnader	1 376 273	74 528
Fastighetskatt	130 130	133 190
Konsultkostnader	8 344	111 985
Förbrukningsinventarier	69 761	-
Övriga driftskostnader	-	29 598
Administrationskostnader	18 812	4 018
Tel och porto	-	3 628
Revisionsarvode	10 750	10 750
Arvode för ek förvaltning	88 547	81 360
Summa	<u>3 469 515</u>	<u>3 250 851</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsearvoden	73 330	72 347
Vicevärdsarvoden	30 000	50 000
Sociala kostnader	17 666	22 622
Summa	<u>120 996</u>	<u>144 969</u>

Not 5 Balkongreovering

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	6 576 552	6 576 552
Utgående anskaffningsvärden	6 576 552	6 576 552
Ingående avskrivningar	-1 067 000	-967 000
Avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående avskrivningar	-1 167 000	-1 067 000
Utgående restvärde	5 409 552	5 509 552

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 821 704	6 821 704
Inköp/aktiveringar/ombyggnad till lägenheter	1 759 313	1 759 313
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 581 017	8 581 017
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 791 771	-3 641 771
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 941 771	-3 791 771
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 639 246</u>	<u>4 789 246</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 501 000	56 501 000
Taxeringsvärde mark	23 277 000	23 277 000
	<hr/>	<hr/>
Summa	79 778 000	79 778 000

Not 7 Fönsterrenovering

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	5 785 225	5 785 225
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	5 785 225	5 785 225
Ingående avskrivningar	-1 020 000	-933 000
Årets avskrivningar	-87 000	-87 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-1 107 000	-1 020 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde	4 678 225	4 765 225

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Ingående avskrivningar	-65 000	-47 500
Avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående avskrivningar	-82 500	-65 000
Utgående restvärde enligt plan	17 500	35 000

Not 9 Miljöstation

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	204 756	240 756
Utgående anskaffningsvärden	240 756	240 756
Ingående avskrivningar	-168 000	-144 000
Årets avskrivninga	-24 000	-24 000
Utgående avskrivningar	-192 000	-168 000
Utgående restvärde enligt plan	48 756	72 756

Not 10 Rörinfodring

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärde	3 905 954	3 905 954
Utgående anskaffningsvärde	3 905 954	3 905 954
Ingående avskrivningar	-2 116 000	-1 960 000
Åretsavskrivningar	-156 000	-156 000
Utgående avskrivningar	-2 272 000	-2 116 000
Utgående restvärde enligt plan	1 633 954	1 789 954

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	35 513	34 310
Comhem	49 685	49 785
Vänerförvaltning AB	21 180	20 586
Summa	<u>106 378</u>	<u>104 681</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntor	20 000	61 700
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	13 560	-
El	20 000	20 000
HSB	200 000	-
Fjärrvärme	110 043	-
Övriga poster	116	236
Summa	<u>368 719</u>	<u>86 936</u>

Karlstad _____ - ____ - ____

Sören Nytomt
Ordförande

Elsie Steiness
Sekreterare

Anders Bladh
Ledamot

Anita Lindh
Ledamot

Jan Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits _____ - ____ - ____.

Stefan Mott
Godkänd revisor

Hans Eriksson
Revisor