

Brf Aktern
Org nr 773200-0737

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

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 2018-10-03.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Aktern 1 i Karlstads kommun med en tomtareal på 17 358 m². Fastigheten består av 5 flerbostadshus byggda 1965/66, en miljöstation byggd 2009 och två cykelgarage. På tomten finns parkeringsplatser lekpark, grillplats och fyra uteplatser anlagda.

Lägenheter

Bostadsrätter		total bostadsyta	Hyresrätter		total bostadsyta
3 rok, á 83,3 m ²	4 rok, á 98,2 m ²	8302 m ²	1 rok	2 rok	150 m ²
36 st	54 st		1 st	2 st	

Samtliga 90 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris på 20 207 kr/m². Samtliga 3 hyresrätter har varit uthyrda under året. Föreningen hade vid årets slut 131 medlemmar. Medlemsregister finns på hemsidan www.aktern.bostadsraterna.se

Lokaler

- 2 lokaler på totalt 183 m² har varit uthyrda under året
- Föreningslokal/gästlägenhet på 30 m² med pentry, WC, Tv och bredband
- 93 källarförråd tillhörande resp. lägenhet
- 38 extraförråd i källare som alla har varit uthyrda under året
- 3 tvättstugor med torkrum samt två mangelrum i källare
- 3 toaletter och 1 duschrum i källare
- Snickarbod i källare
- 2 skyddsrum i källare som utnyttjas för cykelförvaring

Parkeringsplatser

- 50 platser med eluttag varav 47 uthyrda vid årets slut
- 31 platser utan eluttag, alla uthyrda vid årets slut
- 6 besöksplatser varav 1 för hemtjänsten

Cykelgarage

2 cykelgarage i markplan har uppförts under året med 32 platser varav 21 uthyrda vid årets slut.

Miljöstation

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

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Protector Forsikring AS. Gemensamt bostadsrättstillägg ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt.

Taxeringsvärde tkr

Byggnad	Mark	Totalt
56 701	23 077	79 778

Verksamheten under året

Styrelse

Föreningsstämmans val av styrelse 2019-04-09 har konstituerat sig enligt följande:

		Vald till årsstämman
Sören Nytomt	Ordförande	2021
Elsie Steiness	Sekreterare	2021
Håkan Rhöse	Kassör	2021
Anita Lindh	Ledamot	2020
Jan Olsson	Ledamot	2020
Boris Flügge	Suppleant	2021
Gazmend Mustafa	Suppleant	2020

Föreningens firma tecknas av styrelsen dock av minst två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 91 850 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Protector Forsikring AS.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Inga-Britt Karlsson och Gunilla Runesson.

Arvode till valberedningen har utgått med 2000 kr.

Revisorer

Externrevisor Stefan Mott, LR-Revision.

Internrevisor Hans Eriksson, medlem.

Arvode till revisorerna har utgått med 11 125 kr.

Vidtagna åtgärder under året

- Resterande belopp (1,5 Mkr) för rörinfodring skrivs av på 5 år.
- Byte av luftavfuktare i tvättstuga 2
- Uppförande av två cykelgarage i markplan för 32 platser
- Projektering av stambyte i föreningens fastigheter
- Hamling av 15 lindar och 4 rönnar
- Hyran för hyreslägenheterna höjs med 2,5% from juli
- Elavgiften för hyreslägenheterna debiteras individuellt utifrån förbrukning from juli
- Avgiften för P-plats ändras from juli till 250 kr med el, 105 kr utan el och en stor 290 kr
- Nytt hyreskontrakt med K-d Kommun (Sjöscouternas lokal) +2%/år
- Bredband 50, TV och Chromecast installerat i föreningslokalen
- Nytt styrsystem för värme installerat i resp UC inkl. bredband 0,25
- Byte av träräcke mot stolpar med P-nummer vid stora parkeringen
- Byte av ARX-utrustning för porttelefoni och tvättstugebokning efter åsknedslag
- Byte av dator till ARX-systemet och Webbokning av tvättstuga tas i bruk
- Åtgärdat läckage på balkongen i lägenheterna 314, 333 och 334
- Av Länsstyrelsen beviljad ansökan stöd till installation av solceller
- Av Naturvårdsverket beviljad ansökan om bidrag till installation av elbilsaddare
- Introduktionsmöte med nyinflyttad medlem genomförs
- Inköp och förberedande installation av robotgräsklippare görs
- Ny uteplats vid södra gaveln av hus 1 iordningsställs
- Stolpar inkl. kablage för laddboxar till elbilar installeras
- Byte av kvicksilverarmaturer till led-armaturer på 3 lyktstolpar utanför hus 4 och 5
- Lampor installeras i cykelgaragen

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomslutning	4 655	4 609	4 437	4 385
Årets resultat	1 051	544	59	88
Resultat exkl. avskrivningar	1 722	1 079	793	623
Dispositionsfond	2 094	1 875	791	1028
Fond för yttre underhåll	4 075	3 750	4 775	4 450
Balansomslutning	26 404	26 053	26 366	26 159

Nyckeltal

Soliditet (god är över 25%)	30,4 %	27,1 %	24,4 %	24,3 %
Likviditet (god är 120-150%)	371 %	248 %	139 %	148 %

Fastighetslån	Räntesats 31/12	Bundet	Belopp 31/12 tkr
Skandinaviska Enskilda Banken SEB	1,02 %	90 dagar	17 616

Amortering av lån har gjorts med 500 tkr under året. Räntekostnaderna har uppgått till 169 tkr.

Likvida medel	Belopp tkr
Behållning 2019-12-31	2 799

Intäkter årsavgifter och hyror	Belopp tkr
• Bostadsrätter (505 kr/m ² bostadsrättsyta)	4 191
• Hyreslägenheter (1 146 kr/m ² lägenhetsyta)	172
• Lokalhyra (624 kr/m ² lokalyta)	114
• P-platser (1260 kr/år utan el, 3000 kr/år med el)	147

Kostnader enligt avtal	Belopp tkr
• Fastighetsskötsel HSB	346
• Fastighetsskatt Skatteverket	136
• Fjärrvärme Karlstads Energi	655
• El Karlstads Energi	93
• Vatten och avlopp Karlstad Kommun	189
• Sophämtning Karlstad Kommun	85
• Fastighetsförsäkring Protector Forsikring AS	142
• Kabel-tv, bredband ComHem	209
• Ekonomisk förvaltning Vänerförvaltningen AB	88
• Vice värd Elsie Steiness	36

Kostnader för vidtagna åtgärder	Belopp tkr
• Reparation och underhåll	264
-varav porttelefoni och bokningssystem	175
-varav byte av armaturer till 3 lyktstolpar	18
• Installation av robotgräsklippare	120
• Byte/inköp av maskiner och utrustning	29
• Konsulter för projektering av stambyte	67
• Stolpar till laddboxar inkl. kabeldragning	30
• Uteplats vid hus 1	18
• Byte av träräcke mot stolpar vid stora parkeringen	20
• Hamling av lindar och rönnar	44

Förändring av eget kapital (kr)

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	811 000	3 750 145	1 874 908	544 225
Balansering av föregående årsresultat		325 000	219 225	-544 000
<u>Årets resultat</u>				<u>1 050 621</u>
Eget kapital 2019-12-31	811 000	4 075 145	2 094 133	1 050 621

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	1 050 621
Dispositionsfond	<u>2 094 133</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 144 754

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
- att till yttre fond enligt stadgarna reserveras	325 000
- att i ny räkning överföres	<u>2 819 754</u>
	3 144 754

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 654 768	4 609 259
Summa rörelseintäkter		4 654 768	4 609 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 619 636	-3 233 536
Personalkostnader	4	-147 696	-127 383
Avskrivningar		-670 556	-534 500
Summa rörelsekostnader		-3 437 888	-3 895 419
Rörelseresultat		1 216 880	713 840
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 652	3 801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 912	-173 416
Summa finansiella poster		-166 260	-169 615
Resultat efter finansiella poster		1 050 620	544 225
Årets resultat		1 050 621	544 225

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6, 7, 8, 9, 10	23 468 676	23 833 857
Summa anläggningstillgångar		23 468 676	23 833 857
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		903	7 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	135 488	139 365
Summa kortfristiga fordringar		136 391	146 389
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 798 924	2 072 862
Summa kassa och bank		2 798 924	2 072 862
Summa omsättningstillgångar		2 935 315	2 219 251
SUMMA TILLGÅNGAR		26 403 991	26 053 108
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		811 000	811 000
Fond för yttre underhåll		4 075 145	5 100 145
Summa bundet eget kapital		4 886 145	5 911 145
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 094 133	524 907
Årets resultat		1 050 621	544 225
Summa fritt eget kapital		3 144 754	1 069 132
Summa eget kapital		8 030 899	6 980 277
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	17 616 750	18 117 000
Summa långfristiga skulder		17 616 750	18 117 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		265 054	368 592
Skatteskulder		2 159	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	489 129	587 239
Summa kortfristiga skulder		756 342	955 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 403 991	26 053 108
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		23 461 045	23 461 045

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 050 621	544 225
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		670 556	534 500
Betald skatt		<u>8 280</u>	<u>5 580</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 729 457	1 084 305
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 877	-32 988
Förändring av leverantörsskulder		-103 538	-288 444
Förändring av kortfristiga skulder		<u>-98 109</u>	<u>-191 298</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 531 687	571 575
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		<u>-305 375</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-305 375	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		<u>-500 250</u>	<u>-377 491</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 250	-377 491
Årets kassaflöde		726 062	194 084
Likvida medel vid årets början		<u>2 072 862</u>	<u>1 878 777</u>
Likvida medel vid årets slut		2 798 924	2 072 861

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,5%
Rörinfodring	20% from 2019
Balkonger	1,5%
Fönsterrenovering	1,5%
Miljöstation	10%

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-4 191 185	-4 202 472
Hyror bostäder	-286 302	-288 228
Hyror garage och parkeringsplatser	-146 760	-111 360
Eldebitering hyreslägenheter	-10 056	-7 200
Hyror cykelplats	-5 346	-
Hyror extraförråd	<u>-15 120</u>	
Summa	-4 654 768	-4 609 260

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	300 690	289 911
Rep och underhåll	100 825	164 553
Relining	0	135 418
El	93 804	84 503
Fjärrvärme	653 390	719 836
Renhållning	92 557	91 699
Snöröjning	45 043	54 054
Porttelefoni	174 814	43 762
Fastighetsförsäkring	141 644	123 529
Kabeltv	209 330	198 867
Trädgårdskostnader	259 726	715 554
Fastighetsskatt	140 390	135 710
Konsultkostnader	69 769	58 033
Förbrukningsinventarier	29 454	93 157
Revisionsarvode	6 125	10 938
Ekonomisk förvaltning	88 422	92 577
Administrationskostnader	24 973	29 274
Vatten och avlopp	<u>188 680</u>	<u>192 161</u>
Summa	2 619 636	3 233 536

Not 4 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden	93 850	78 873
Sociala kostnader	16 384	17 011
Vicevärsarvode	36 000	30 000
Bilersättning	<u>1 462</u>	<u>1 499</u>
Summa	147 696	127 383

Not 5 Rörintfödring

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	3 905 954	3 905 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 905 954	3 905 954
Ingående avskrivningar	-2 428 000	-2 272 000
Årets avskrivningar	-296 000	-156 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 724 000	-2 428 000
Utgående redovisat värde	1 181 954	1 477 954

Not 6 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 581 017	8 581 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 581 017	8 581 017
Ingående avskrivningar	-4 091 771	-3 941 771
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 241 771	-4 091 771
Utgående redovisat värde	4 339 246	4 489 246

Not 7 Fönsterrenovering

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 785 225	5 785 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 785 225	5 785 225
Ingående avskrivningar	-1 194 000	-1 107 000
Årets avskrivningar	-87 000	-87 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 281 000	-1 194 000
Utgående redovisat värde	4 504 225	4 591 225

Not 8 Balkongreovering

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 576 552	6 576 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 576 552	6 576 552
Ingående avskrivningar	-1 267 000	-1 167 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 367 000	-1 267 000
Utgående redovisat värde	5 209 552	5 309 552

Not 9 Miljöstation

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 756	240 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 756	240 756
Ingående avskrivningar	-216 000	-192 000
Årets avskrivningar	-24 756	-24 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-240 756	-216 000
Utgående redovisat värde	0	24 756

Not 10 Cykelgarage

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	305 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 375	0
Årets avskrivningar	-12 800	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 800	0
Utgående redovisat värde	292 575	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 849	44 008
Upplupna intäkter		24 000
Comhem	49 849	49 401
Vänerförvaltning AB	22 006	21 956
Lokalvård	<u>14 784</u>	
	135 488	139 365

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,02	2020-03-18	5 872 250
SEB	1,02	2020-03-18	5 872 250
SEB	1,02	2020-03-18	<u>5 872 250</u>
			17 616 750

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	6 218	4 100
Revision	0	5 000
Energikartläggning		48 000
Sociala avgifter		11 209
El	13 000	
Reparationer		1 140
Deponi		1 725
Tvättmaskin och avfuktare		69 775
Fjärrvärme	68 000	102 824
Övriga poster		116
Renhållning	8 000	
Förutbetalda årsavgifter och hyror	<u>393 911</u>	<u>343 349</u>
	489 129	587 239

Styrelsens årsredovisning har upprättats.....-.....-.....

.....
Sören Nytomt
Ordförande

.....
Elsie Steiness
Sekreterare

.....
Håkan Rhöse
Kassör

.....
Anna Lindh
Ledamot

.....
Jan Olsson
Ledamot

.....

Vår revisionsberättelse har lämnats-.....-.....

.....
Stefan Mott
Godkänd revisor

.....
Hans Eriksson
Revisor