



ÅRSREDOVISNING

2019

Brf Kaptenen 2



BRF. KAPTENEN 2

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Kaptenen 2**

Org. Nr. 769612-3020

**får härmed avge årsredovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret**

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
<i>Information om fastigheten</i>	4
Ekonomisk översikt	5
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Kaptenen 2 är ett privatbostadsföretag vars ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov med anknytning till boendet. Föreningen äger fastigheten Kaptenen 2 i Karlstad, med adresserna Galoppstigen 40 - 50, Piparens gata 19 och Råtorps Allé 83 - 91.

Under det gångna året har föreningen bland annat:

- Föreningen har lagt om ett av våra lån med villkorsändringsdag 2022-09-23. Samtliga lån löper nu ut 2022. Styrelsen för diskussioner om att undersöka andra bankalternativ i samband med att samtliga lån löper ut.
- Föreningen har byggt ett tralldäck med infälld belysning runt poolen. Under 2020 planerar föreningen att måla tralldäcket med samma färg som innergårdens övriga trädäck.
- Föreningen har genomfört planerat underhåll – företrädesvis i samband med vårens städdag.

Styrelsen bestod under verksamhetsåret av fem ordinarie ledamöter och en suppleant.

Ordförande: Karin Sjöhav

Vice ordförande: Per Johansson

Kassör: Annica Beermann

Sekreterare/suppleant: Andreas Andersson

Ledamot: David Frykholm

Ledamot: Jan Elofsson

Revisor var Carin Öhman

Valberedningen bestod av Per Sjöhav, Maria-Cecilia Frykholm och Helena Bornstedt.

Styrelsen har under året hållit 8 styrelsemöten. Styrelsen har inte tagit ut något arvode under året.

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar. Två medlemmar lämnade föreningen och två medlemmar tillkom. En lägenhet bytte ägare under året.

Årsavgiften sänktes under året och uppgick till 554 kr/m² bostadsyta. Föreningen beskattades det senaste inkomståret som en äkta förening.

Gällande finansiering:

Föreningen har sina lån hos Swedbank AB.

Lånen uppgick sammanlagt till 14 173 329 kr vid årsskiftet 2018/2019.

Föreningen amorterar 166 668 kr per år.

Information om fastigheten

Byggnadsytan är ca 1 150 m² inklusive carportar. Byggnadsår: 2006. År 2017 byttes

fasadkonstruktionen från en enstegstätad putsfasad till en tvåstegstätad putsfasad. I samband med denna underhållsåtgärd byttes även delar av isoleringen ut, dessutom målades vindskivor och takfötter om. Tomtyta: 3 640 m². Tomten ägs av föreningen. Varje medlem disponerar en mindre yta i anslutning till respektive hus och ansvarar för normalt underhåll.

Föreningen upplåter 12 bostadsrätter på 129 - 130 m² fördelat på två plan. Bostadsrätterna är fördelade på tre parhus (sex lägenheter), ett radhus (fem lägenheter) och ett friliggande hus (en lägenhet).

På innergården mellan husen har föreningen en gemensam pool och ett trä-/soldäck. Föreningen upplåter inga hyresrätter eller andra lokaler. Varje bostadsrätt har en egen carport. Föreningen har tre gästparkeringar. Föreningens fastighet var fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen hanterade, som tidigare år, den ekonomiska och tekniska förvaltningen till stor del själva vilket medförde låga förvaltningskostnader.

Ekonomisk översikt

<u>Flerårsöversikt</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Totala föreningsavgifter tkr	875	902	870	716
Fastighetskostnader. tkr	318	993	744	402
Årets över/underskott, tkr	116	- 280	- 485	- 268
Genomsnittlig månadsavgift/andel, kr	6 074	6 259	6 042	4 972
Föreningsavgifter kr/kvm/år	578	578	558	462
Soliditet (%)	51	51	49	55
Kassalikviditet (%)	192	199	130	156

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans	15 478 000	579 728	- 375 797	- 279 937
Disp föreg års resultat			- 279 937	279 937
Årets resultat				115 974
Utg balans	15 478 000	579 728	- 655 734	115 974

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

balanserat resultat	- 655 734
årets resultat	<u>115 974</u>
	- 539 760

disponeras enligt följande

avsättes till yttre fond	0
överföres i ny räkning	<u>- 539 760</u>
	- 539 760

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	<u>Not</u>	<u>190101-191231</u>	<u>180101-181231</u>
Rörelseintäkter			
Föreningsavgifter		874 682	902 296
Övriga intäkter		0	221 500
Summa rörelseintäkter		874 682	1 123 796
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	- 318 454	- 992 965
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1	- 211 158	- 174 568
Summa rörelsekostnader		- 529 612	- 1 167 533
Rörelseresultat		345 070	- 43 737
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		0	0
Räntekostnader och liknande kostnader		- 229 096	- 236 200
Summa finansiella poster		- 229 096	- 236 200
Resultat efter finansiella poster		115 974	- 279 937
Årets resultat		115 974	- 279 937

Balansräkning	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	1		
Byggnader och mark		29 279 589	29 331 749
<i>Summa materiella anläggningstillg</i>		29 279 589	29 331 749
Summa anläggningstillgångar		29 279 589	29 331 749
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övr kortfristiga fordringar		0	0
Förutbet kostnader & upplupna intäkter		27 600	26 368
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		27 600	26 368
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		829 865	795 017
<i>Summa kassa och bank</i>		829 865	795 017
Summa omsättningstillgångar		857 465	821 385
SUMMA TILLGÅNGAR		30 137 054	30 153 134

Balansräkning	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 478 000	15 478 000
Fond för yttre underhåll		579 728	579 728
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>16 057 728</i>	<i>16 057 728</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 655 734	- 375 797
Årets resultat		115 974	- 279 937
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>- 539 760</i>	<i>- 655 734</i>
Summa eget kapital		15 517 968	15 401 994
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3,4	14 173 329	14 339 997
Summa långfristiga skulder		14 173 329	14 339 997
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	166 668	166 668
Leverantörsskulder		3 356	7 406
Skatteskuld		190 332	185 988
Övriga skulder		0	0
Förutbet föreningsavgifter		71 652	43 795
Uppl kostnader och förutbet intäkter		13 749	7 286
Summa kortfristiga skulder		445 757	411 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 137 054	30 153 134

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre bolag.

Avskrivningar

Byggnaden skrivs av med 1 % av anskaffningsvärdet från och med 2016-01-01. Tidigare år har avskrivningen motsvarats av årets amorteringar.

NOTER

1. Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	30 784 811	34 284 811
Årets anskaffningar	158 998	0
Försäkringsersättning	0	- 3 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 943 809	30 784 811
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	1 453 062	1 278 494
Årets planenliga avskrivning	211 158	174 568
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	1 664 220	1 453 062
Utgående redovisat värde	29 279 589	29 331 749
Taxeringsvärde byggnader:	17 773 000	17 773 000
Taxeringsvärde mark:	3 691 000	3 691 000
	21 464 000	21 464 000
2. Övriga rörelsekostnader	2019	2018
Elkostnader	14 244	8 662
Fjärrvärme	23 115	13 135
TV och telefoni	17 096	16 805
Vatten och avlopp	5 443	8 261

Renhållning och sophantering	45 559	53 686
Reparation och underhåll	40 451	165 398
Fastighetsskatt	96 588	93 744
Försäkringspremier	19 926	21 964
Förbrukningsinventarier/mtrl	12 991	15 193
Bank och redovisning	4 789	7 875
Externa tjänster	20 058	562 230
Övrigt	18 194	26 012
Summa	318 454	992 965

De externa tjänsterna avser advokatkostnader avseende entreprenadsvist samt kostnad för besiktningsman i samband med fasadbytet.

3. Skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotid inom ett år från balansdagen	166 668	166 668
Förfallotid 1-5 år från balansdagen	666 672	666 672
Förfallotid senare än fem år från balansdagen	13 506 657	13 673 325
	14 339 997	14 506 665

4. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	16 730 00	16 730 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Karlstad 2020-04-14

Karin Sjöhav
Ordförande

Annica Beerman
Ledamot

Per Johansson
Ledamot

Jan Elofsson
Ledamot

David Frykholm
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- -

Carin Öhman
Revisor