

Årsredovisning 2017



Brf Trikåfabriken
Org. 769625-0518

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation
Sveagatan 14, 652 22 KARLSTAD
brftrikafabriken@hotmail.com

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Loke 1 i Karlstad kommun förvärvades 2012-12-10.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sveagatan 12 och 14. Fastigheten byggdes 1914 och har värdeår 2010.

Tomten innehas med äganderätt och har en areal om 1 062 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 569 kvm, varav 2 419 kvm utgör lägenhetsyta och 150 kvm lokalyta. Under året har 92 kvm byggts om från lokalyta till lägenhetsyta. Därigenom har två nya lägenheter erhållits, vilka båda har upplåtits under året.

Föreningen är medlem i samfälligheten Loke S:1, som omfattar parkeringsplatser, med andelstal 13,2 %. I föreningen finns 11 parkeringsplatser och 10 garage. Föreningen hyr i första hand ut parkeringar till de boende och i andra hand externt. I dagsläget finns lediga p-platser.

Lägenhetsfördelning
9 st 1 rum och kök
21 st 2 rum och kök
9 st 3 rum och kök

Samtliga dessa lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en utlyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Värmland. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram 2012 i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Porttelefonsystem	2015
Entré Sveagatan 14 (målning, belysning och tavlor)	2016
Entré Sveagatan 12 (målning och nytt golv)	2016
Altan innergård	2016
Ombyggn lokal till lgh	2016-2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel finns tecknat med Midroc. För den ekonomiska förvaltningen finns avtal med Agenta Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-07-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-10-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-07-24. Styrelsen har sitt säte i Värmlands län, Karlstad kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 49 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som avgått under året är 14. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 49. Under året har 8 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från ombygg lokalyta till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Bjur	ledamot/ordf.
Mikael Brattström	ledamot
Karin Bjur	ledamot
Björn Wingquist	ledamot

Till **revisor** har Tommy Svensson, TS Konsult valts.

Valberedning, stämman beslutade att inte välja någon för kommande år.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 3 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Försäljningen av de två nybyggda lägenheterna och den fortsatt låga räntan påverkar räkenskapsåret 2017 positivt. Två av styrelseleamöterna avgick vid stämman och en ny styrelse har formats.

Föreningens resultat för år 2017 är - 335 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -270 Kkr. Förändringen beror främst på ökade avskrivningar som ett led i den investering som har gjorts för de nybyggda lägenheterna.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat med 29 Kkr och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen samt att låneskulden minskas i takt med att löpande amorteringar sker.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 648 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet +313 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 Mkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit två lägenheter som har inbringat 1,9 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 1,1 Mkr och lagt ner 76 Kkr i investeringar i form tillkommande kostnader av ombyggnation av tidigare lokalyta till nya lägenheter, där större delen skedde under 2016 men har färdigställts och slutförts under 2017.

Årsavgifterna höjdes med 2% 1 januari 2017 och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 1 % fr.o.m. 1 januari 2018.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Belysning	40
Fläktsystem våning 5, rensning	10

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet den närmaste tiden visas bredvid. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	Kostnad/ Kkr.
Fönsterrenovering	250

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 840 003	3 572 441	313 424	-1 917 338	-270 130	29 538 400
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			127 638	-127 638		
Balanseras i ny räkning				-270 130	270 130	
Upplåtelser	929 000	1 016 000				1 945 000
Årets resultat					-335 171	-335 171
Belopp vid årets utgång	28 769 003	4 588 441	441 062	-2 315 106	-335 171	31 148 229

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	2 142	2 042	2 077	2 099	2 199
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-335	-270	-415	-435	-673
Soliditet, %	48,3	46,2	45,6	45,9	42,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	673	675	660	654	627
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 604	14 603	14 906	15 740	16 436
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 915	11 964	12 017	12 017	12 027
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,80	1,85	2,31	2,86	3,25
Fastighetens belåningsgrad, % **	55,6	58,8	58,5	58,0	59,3

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 315 106
Årets resultat	-335 171
	<hr/>
	-2 650 277
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	127 638
I ny räkning överföres	-2 777 915
	<hr/>
	-2 650 277

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 142 390	2 042 413
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 142 390	2 042 413
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-945 223	-977 161
Övriga externa kostnader	4	-203 935	-143 342
Personalkostnader	5	-76 593	-75 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-648 229	-497 836
Summa rörelsens kostnader		-1 873 980	-1 694 038
Rörelseresultat		268 410	348 375
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	12 486
Räntekostnader		-603 581	-630 991
Summa finansiella poster		-603 581	-618 505
Resultat efter finansiella poster		-335 171	-270 130
Årets resultat		-335 171	-270 130

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	59 128 200	57 780 310
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	1 920 131
Summa materiella anläggningstillgångar		59 128 200	59 700 441
Summa anläggningstillgångar		59 128 200	59 700 441
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60	0
Övriga fordringar		2 282	7 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	45 936	30 957
Summa kortfristiga fordringar		48 278	38 320
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	2 215 109	2 215 109
Summa kortfristiga placeringar		2 215 109	2 215 109
Kassa och bank		3 048 273	1 952 626
Summa omsättningstillgångar		5 311 660	4 206 055
SUMMA TILLGÅNGAR		64 439 860	63 906 496

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 357 444	31 412 444
Yttre fond	441 062	313 424
Summa bundet eget kapital	33 798 506	31 725 868
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 315 106	-1 917 338
Årets resultat	-335 171	-270 130
Summa fritt eget kapital	-2 650 277	-2 187 468
Summa eget kapital	31 148 229	29 538 400
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	32 727 495	33 896 402
Summa långfristiga skulder	32 727 495	33 896 402
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	118 901	84 699
Leverantörsskulder	50 321	54 052
Aktuell skatteskuld	76 122	53 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 318 792	279 173
Summa kortfristiga skulder	564 136	471 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	64 439 860	63 906 496

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	268 410	348 375
Avskrivningar	648 229	497 836
Erhållen ränta mm	0	12 486
Erlagd ränta	-603 581	-630 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	313 058	227 706
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-60	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-9 898	30 435
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-3 731	12 155
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	61 971	-25 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten	361 340	245 126
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-1 996 119	0
Förvärv av pågående arbeten	1 920 131	-1 920 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 988	-1 920 131
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	929 000	382 068
Upplåtelseavgifter	1 016 000	487 932
Amortering långfristiga lån	-1 134 705	-78 236
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	810 295	791 764
Förändring av likvida medel	1 095 647	-883 241
Likvida medel vid årets början	4 167 735	5 050 976
Likvida medel vid årets slut	5 263 382	4 167 735

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Markanläggning	20 år	5%
Fastighetsförbättringar	10 år	10%

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift men fastighetens värdeår är 2010 och därav betalar föreningen halv fastighetsavgift för närvarande, vilket för räkenskapsåret är 657 kr / lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Hyresintäkter bostäder	0	31 024
	Årsavgifter bostäder	1 661 505	1 548 012
	Hyresintäkt lokaler	129 354	128 079
	Hyresintäkter parkering	62 511	68 073
	Bredband internetanslutning	91 162	88 400
	Eldebitering	175 583	164 143
	Övrigt	22 275	14 682
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 142 390	2 042 413

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel, grundavtal	0	20 964
	Städ	0	57 909
	Snöröjning och sandning	72 998	2 607
	Reparationer	148 259	121 583
	Fastighetsel	132 276	134 666
	Fjärrvärme	256 039	273 890
	Vatten	61 845	70 267
	Sophämtning	46 342	42 409
	Fastighetsförsäkring	24 645	23 974
	Bredband/Stadsnät	98 675	98 998
	Fastighetsskatt/avgift	38 472	37 650
	Övriga driftskostnader	65 672	92 244
	Summa driftkostnader	945 223	977 161
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Kameral förvaltning	52 035	53 622
	Revisionsarvode	13 462	11 957
	Övr försäljningskostnader	94 202	0
	Kostnad för överlåtelse o pantsättning	13 590	9 713
	IT-tjänster	11 802	11 838
	Konsultarvoden	5 405	39 462
	Övriga externa kostnader	13 439	16 750
	Summa övriga externa kostnader	203 935	143 342
Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	60 000	60 000
	Sociala kostnader	16 593	15 699
	Summa personalkostnader	76 593	75 699

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	59 712 863	59 712 863
	Inköp	1 996 119	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 708 982	59 712 863
	Ingående avskrivningar	-1 932 553	-1 434 717
	Årets avskrivningar	-648 229	-497 836
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 580 782	-1 932 553
	Utgående redovisat värde	59 128 200	57 780 310
	Redovisat värde byggnader	44 190 022	42 790 180
	Redovisat värde markanläggningar	852 719	904 671
	Redovisat värde mark	14 085 459	14 085 459
	Summa redovisat värde	59 128 200	57 780 310
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	42 546 000 34 222 000	42 546 000 34 222 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förtbet försäkringspremier	23 279	22 484
	Kameral förvaltning	13 131	0
	Bredband	8 627	8 340
	Övr förtbet kostn o uppl int	899	133
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 936	30 957
Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2017-12-31	2016-12-31
	Kategori		
	Noterade aktier & andelar	2 215 109	2 215 109
	Summa övriga kortfristiga placeringar	2 215 109	2 215 109
	Marknadsvärde	2 416 836	2 331 374

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	582 031	414 612
	Amortering efter 5 år	32 145 464	33 481 790
	Summa långfristiga skulder	32 727 495	33 896 402

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SBAB	2019-12-13	1,89	37 371	7 026 935
SBAB	2018-01-15	0,72	31 885	7 093 342
SBAB	2019-12-13	1,86	27 203	7 500 000
SBAB	2018-01-12	3,23		7 500 000
SBAB	2018-12-14	0,73	22 442	3 726 119
Summa			118 901	32 846 396
	Avgår kortfristig del			118 901
	Summa långfristiga skulder			32 727 495

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	176 314	149 495
	Upplupna räntor	49 745	51 459
	Upplupen fjärrvärme och el	64 192	35 175
	Upplupet revisionsarvode	12 000	12 500
	Övriga upplupna kostnader	16 541	30 544
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	318 792	279 173



NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000
Summa ställda säkerheter	34 500 000	34 500 000

Karlstad 2018-04-11



Henrik Bjur



Karin Bjur



Mikael Brattström



Björn Wingquist

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2018.



Tommy Svensson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trikåfabriken, org nr 769625-0518

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trikåfabriken för år 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige, vilket innebär krav på att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på fel eller oegentligheter. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som man har använt och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Trikåfabriken för år 2017.

forts.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

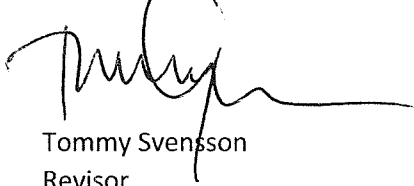
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad 2018-04-16



Tommy Svensson
Revisor