

Brf Björken i Karlstad
Org nr 773200-1230 med säte i Karlstad

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9
- noter	10

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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning, och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål inom föreningen stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Björken 11 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus (A och B) med totalt 30 bostadsrätter. Dessutom finns sju garage och fem bilplatser.

Hus A, i tre våningar, innehåller nio bostadslägenheter. Hus B, i fem våningar med hiss, innehåller 21 bostadslägenheter.

Den totala boytan är 2 098 kvm.

Föreningens adress är Regementsgatan 1 (hus A) och Sandbäcksgatan 21 (hus B).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Reservering av medel för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt stadgarna.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetsservice om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Leif Ericsson.

Verksamhet under året som gått

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes i november 2017.

Underhållsplan upprättades under verksamhetsåret 2006. I april 2015 uppdaterades denna och gäller nu t.o.m. år 2021.

Tillverkning, leverans och montering av hängrännor.

Förväntad framtida utveckling

Det finns inga planerade underhåll under 2018 som kommer att påverka föreningens mycket goda ekonomi i någon större utsträckning.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämma, 2017-04-06 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Olov Nilsson	Ledamot	Ordförande
Lena Björkil	Ledamot	Vice ordförande
Ingalill Nordholm	Ledamot	Sekreterare
Carl Magnus Berglund	Ledamot	
Leif Ericsson	Ledamot	
Richard Niklasson	Suppleant	
Pierre Nordin	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av Olov Nilsson Lena Björkil, Leif Ericsson och Ingalill Nordholm två i förening.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 49 173 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Peter Rosengren	KPMG
Lena Brehmer	Intern revisor
Anna-Karin Larsson	Suppleant

Valberedning

Frida Bengtsson
Britta Berggren

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-12-10.

Nya uppdaterade stadgar registrerades hos bolagsverket 2016-11-09.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån har under året varit placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2017-12-31	Amortering år 2017
Stadshypotek	1,20	90-dagar	980 224	548 100

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017. (avgifterna sänktes med 8% fr.o.m. 1 januari 2016). Genomsnittlig avgift är 504 kr per m². Hyrorna för parkeringsplatser och garage är oförändrade.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1959 och beskattas med 1315kr per bostadslägenhet alt. 0,3% av taxeringsvärdet (20 973 000 kr) . Det lägsta av dessa värden.

Statlig fastighetsskatt lokaler

Till lokaler räknas föreningens garage. Skatten är 1% av riktvärdet (173 000 kr), dvs. 1 730 kr.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	1 117	1 108	1 201	1 202	1 163
Resultat	tkr	244	158	276	243	185
Resultat efter finansiella poster	tkr	226	136	233	171	119
Balansomslutning	tkr	4 474	4 293	4 762	5 241	5 094
Avgiftsbortfall %		0	0	0	0	0

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	92 570	1 096 880	588 000	523 600	135 652
Disposition av fg års resultat	-	-	84 000	51 652	-135 652
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	<u>225 981</u>
Eget kapital 2017-12-31	92 570	1 096 880	672 000	575 252	225 981

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	225 981
att till yttre fond i enlighet med budget reserveras	-84 000
Balanserat resultat	<u>575 252</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>717 233</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	717 233
	<u>717 233</u>

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 116 820	1 108 752
Summa rörelseintäkter		<u>1 116 820</u>	<u>1 108 752</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	2	-615 806	-705 315
Personalkostnader och arvoden	3	-93 821	-82 821
Avskrivningar	4, 5, 6, 7, 8	-162 988	-162 988
Summa rörelsekostnader		<u>-872 615</u>	<u>-951 124</u>
Resultat före finansiella poster		244 205	157 628
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 224	-21 976
Summa finansiella poster		<u>-18 224</u>	<u>-21 976</u>
Resultat efter finansiella poster		225 981	135 652
Årets vinst		<u>225 981</u>	<u>135 652</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4, 5, 6, 7, 8	3 356 850	3 519 838
Mark		163 443	163 443
		<hr/>	<hr/>
		3 520 293	3 683 281
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		3 520 293	3 683 281
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordran		1 536	4 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	69 937	67 978
		<hr/>	<hr/>
		71 473	72 630
		<hr/>	<hr/>
Bank		881 766	538 747
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		953 239	611 377
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		4 473 532	4 294 658
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		92 570	92 570
Upplåtelseavgifter		1 096 880	1 096 880
Föreningens fond för yttre underhåll		672 000	588 000
		<hr/>	<hr/>
		1 861 450	1 777 450
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		575 252	523 600
Årets resultat		225 981	135 652
		<hr/>	<hr/>
		801 233	659 252
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		2 662 683	2 436 702
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	980 224	1 528 324
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		628 132	141 145
Skatteskulder		2 116	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	176 422	161 079
Fond för inre underhåll		23 955	27 408
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		830 625	329 632
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		4 473 532	4 294 658
		<hr/>	<hr/>

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.K-2 reglerna för mindre bolag och ekonomiska föreningar tillämpas BFNAR 2016:10.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar sker enligt planer som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde.
Byggnad - ursprunglig - avskrivs enligt en 60-årig plan som sträcker sig fram till 2019.
Utbyte av lägenhetsdörrar, rak avskrivning 20 år och ombyggnad badrum med stambyte, rak avskrivning 40 år. Total avskrivning motsvarar 2,7% av det sammanlagda anskaffningsvärdet.
Relining av stammarna rak avskrivning på 20 år.
Fasadrenovering rak avskrivning 40 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostäder	1 057 837	1 057 836
Hysesintäkter p-platser	50 916	50 916
Övriga intäkter	8 067	-
Summa	<u>1 116 820</u>	<u>1 108 752</u>

Not 2 Drift och underhållskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvode för teknisk förvaltning	68 428	65 356
Rep och underhåll	27 608	115 795
El	32 055	29 904
Värme	198 923	208 454
Vatten och avlopp	51 030	48 866
Renhållning	26 816	24 857
Fastighetsförsäkring	22 979	11 125
Kabel-TV	29 064	28 679
Fastighetsavgift	41 180	39 770
Hissanläggning	5 745	26 803
Snöröjning	23 031	22 054
Bevakning	4 400	4 400
Övriga driftskostnader	11 919	14 321
Föreningsavgifter	4 660	4 660
Administrationsomkostnader	12 566	6 157
Revisionsarvode	9 522	9 280
Arvode för ekonomisk förvaltning	45 880	44 834
Summa	<u>615 806</u>	<u>705 315</u>

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsearvode	49 173	43 165
Vicevärdsarvode	22 150	22 250
Sociala kostnader	22 498	17 406
Summa	<u>93 821</u>	<u>82 821</u>

Not 4 Byggnader

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 271 757	1 271 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 271 757	1 271 757
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 152 120	-1 122 898
Årets avskrivningar	-29 222	-29 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 181 342	-1 152 120
Utgående restvärde enligt plan	<u>90 415</u>	<u>119 637</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 173 000	14 173 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
	<u>20 973 000</u>	<u>20 973 000</u>

Not 5 Byte lgh dörrar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-70 000	-65 000
Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 000	-70 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>25 000</u>	<u>30 000</u>

Not 6 Fasadrenovering

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 499 854	2 499 854

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Årets utrangering	-496 161	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 003 693	2 499 854
Ingående ackumulerade avskrivningar	-696 161	-646 161
Årets utrangering	496 161	-
Årets avskrivningar	-50 000	-50 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250 000	-696 161
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 753 693</u>	<u>1 803 693</u>

Not 7 Rörinfodring

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	475 338	475 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	475 338	475 338
Ingående ackumulerade avskrivningar	-118 830	-95 064
Årets avskrivningar	-23 766	-23 766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-142 596	-118 830
Utgående restvärde enligt plan	<u>332 742</u>	<u>356 508</u>

Not 8 Stambyte, renovering badrum

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 200 000	2 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 200 000	2 200 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-990 000	-935 000

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Årets avskrivningar	-55 000	-55 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 045 000	-990 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 155 000</u>	<u>1 210 000</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Försäkringspremie	24 244	22 979
Kabel-TV	7 372	7 292
Bevakning	4 616	4 400
Vänerförvaltning AB	11 601	11 541
Värmlfastighetsservice	17 444	17 106
Bostadsrätterna	4 660	4 660
Summa	<u>69 937</u>	<u>67 978</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2017-12-31	Amorteringar 2017-12-31
Stadshypotek	1,20%	90-dagar	980 224	548 100
Totalt			980 224	548 100
Amortering 2017 är gjord med 548 100 kr.				
Lånet förfaller inom 5 år.				
Avgår kortfristig skuld			- 56 064	
Summa			924 160	

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	77 436	92 281
Revisionsarvoden	7 229	7 229
Sociala avgifter	18 092	18 092
V-värdsarvode	-	250
El	6 000	6 000
Fjärrvärme dec	30 128	-
Övrigt	537	227
Arvoden	37 000	37 000
Summa	<u>176 422</u>	<u>161 079</u>

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget väsentligt att rapportera.

Not 13 Eventual förpliktelser

Det finns inga avsvarsförbindelser eller förpliktelser.

Not 14 Ställda säkerheter

2017	2016
2 898 000	2 898 000

Karlstad _____ - ____ - _____

Olov Nilsson
Ordförande

Lena Björkil
Vice ordförande

Ingalill Nordholm
Sekreterare

Leif Ericsson
Ledamot

Carl Magnus Berglund
Ledamot

Pierre Nordin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
KPMG

Lena Brehmer
Föreningens revisor