

Årsredovisning för

Brf Freja 5

769629-0738

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1-3
4
5-6
7-9
9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Freja 5, 769629-0738 med säte i Karlstad får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-12-02.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet Karlstad Freja 5, med gatuadress Södra Kyrkogatan 11 och Tingvallagatan 5 har byggnadsår 1934, 1943 samt 1973. Bostadsarean uppgår till 2 904 m² fördelat på 47 st lägenheter. Lokalarean uppgår till 1 969 m² fördelat på 7 st lokaler. Fastigheten har 23 garageplatser och 10 parkeringsplatser. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordförande - Sofia Steen
Ledamot - Louise Hallenstam
Ledamot - Simon Linder
Ledamot - Mensur Nomanovic
Ledamot - Kerstin Wallmyr
Suppleant - Helena Oscarsson

Föreningens firma har tecknats av ordinarie styrelseledamöter, två i förening eller vid vissa ärenden en ordinarie styrelseledamot tillsammans med Camilla Holmén (hos föreningens förvaltare Carlstaden Förvaltning AB) genom fullmakt.

Styrelsen har haft 8 protokollförda styrelsemöten samt ett par informella träffar under räkenskapsåret.

Revisor

Föreningen har under året haft Tobias Lilja, Auktoriserad revisor, KPMG som vald revisor.

Förvaltning

Carlstaden Förvaltning AB har under 2020 utfört den ekonomiska förvaltningen med ordförande och sekreterare som kontaktpersoner. Värmlands Fastighetsservice AB har fram t o m 2020-09-30 utfört den yttre och inre fastighetsskötseln med styrelseledamöter som kontaktpersoner. Från 2020-10-01 övertogs fastighetsskötseln av Egeryds Fastighetsförvaltning AB.

Medlemsinformation och lägenhetsöverlåtelse

Vid räkenskapsårets slut uppgick medlemsantalet till 47, varav 11 varit med från att det föreningen bildades. Samtliga bostadslägenheter är nu upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett. Försålda objekt och nya medlemmar är:

Nr 35 - Evelina Andersson
Nr 10 - Malin Fonad
Nr 09 - Mustafa Utku Demirel

Nr 44 - Simon Samuelsson
Nr 42 - Kasper Szamlewski
Nr 32 - Henric Olsson

Nr 16 - Wilma Kling
Felicia Varg
Nr 13 - Curt Lagerberg

Nr 12 - David Torvaldsson /

Ytterligare information om föreningen finns på hemsidan www.freja5.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har löpande / avhjälpande underhåll skett i normal omfattning. Bland annat upptäcktes en mindre vattenskada och en del andra brister i samband med ett lokalhyresgästbyte, som längre fram i verksamhetsberättelsen kommer att redovisas, för lokal 1001, S:a Kyrkogatan 11.

Vad gäller planlagda arbeten som gjorts under året är en av de större åtgärderna att fjärrvärmeväxlarna på S:a Kyrkogatan 11, efter drygt 45-års drift, är av Karlstad Energi AB utbytta mot nya sådana. Kostnaden för själva bytena har bekostats av energibolaget men kringkostnader såsom asbestsaneringar och annat har dock belastat föreningens budget. Vidare har en genomgång av i stort sett alla fastighetens ventilationsanläggningar gjorts varvid brister åtgärdats. Bland annat har en inkoppling av ett nytt aggregat gjorts för några källarlokalerna på S:a Kyrkogatan 11. Defekta korridor-golv mattor i lokal 1002, S:a Kyrkogatan 11 (Funktionsrätt Värmland) har ersatts med nya. Delvis på grund av att underliggande golvspackel krackelerat. Förberedelser för relining av avloppsledningarna inom byggnaderna med adress Tingvallagatan 5 har påbörjats.

På grund av Coronapandemin och en del andra orsaker har inte möjligheter och tid funnits för att administrera och genomföra alla för året planerade förbättringsåtgärder i fastigheten. Årets förhållandevis höga överskott, 618 829 kr, är ett resultat av att vissa planerade åtgärder flyttats fram i tiden.

Vad gäller lokaluthyrningsverksamheten har föreningen i sviterna av Coronapandemin valt en generös inställning. Tre av föreningens lokalhyresgäster tillhör den kategorin, som mer än andra, drabbats av minskade omsättningar och därmed berättigade till statliga subventioner. Detta under förutsättning av att fastighetsägaren lämnar motsvarande belopp i hyresrabatt. Föreningen har under året totalt lämnat 99 380 kronor i hyresrabatter och för detta erhållit halva beloppet i statsbidrag.

Med biträde av kronofogdemyndigheten har föreningens bostadshyresgäst i objekt 12 vräkts på grund av obetalda hyror jämte allmän misskötsel av bostaden. Bostadslägenheten har därefter försålts och med bostadsrätt upplåtits till ny medlem. Åtgärden har resulterat i förlorade hyresintäkter och en del kringkostnader men gett ett stort kapitaltillskott. Utöver grundinsatsen har föreningen erhållit en extra upplåtelseavgift om 580 000 kronor.

Vidare vad gäller uthyrningsverksamheten har omförhandling / förlängning av hyresavtalet för lokal 1102, S:a Kyrkogatan 11 (BVC / BMM) skett. För ett fortsatt hyresförhållande har lokalen försetts med komfortkyla. Verksamheten har tidigare år tvingats stänga vid värmeböljor. Kostnaden fördelas 50/50 mellan hyresgäst och föreningen. Kostnaden för föreningen slutade på 132 949 kronor men tryggar intäkter t.o.m. 2024 samt ökar förutsättningarna för fortsatt uthyrning därefter. Även lokal 1001, S:a Kyrkogatan 11 har varit utsatt för förhandlingar. Uppsägning för avflyttning har skett. I samarbete med avflyttande hyresgäst har föreningen efter aktivt arbete lyckats att på oförändrade villkor hyra ut lokalen till ny hyresgäst - Projectline AB. I anslutning till ovanstående bör nämnas att lokalhyresfrågorna varit administrativt tidskrävande för föreningen.

Vad gäller entreprenör för inre och yttre fastighetsskötsel har föreningen upphandlat ny entreprenör. Från och med 2020-10-01 har Egeryds Fastighetsförvaltning övertagit dessa sysslor. Även den administrativa /ekonomiska förvaltningen har upphandlats på nytt. Från och med 2021-01-01 har Egeryds Fastighetsförvaltning även övertagit dessa sysslor. Egeryds Fastighetsförvaltning har också av förening fått i uppdrag att uppdatera nuvarande något generella underhållsplan till en mer detaljerad och långtidsbaserad underhållsplan.

Omförhandling av lån har skett. Aktuellt var att omförhandla föreningens 3-års-lån. I

jämförelse med, av Nordea även, offererade räntenivåer på 1-års-lån och 5-årslån valdes ett förnyat 3-års-lån men med lägre ränta än tidigare samtidigt som man valde att amortera 1 000 000 kronor på detta lån

Föreningen har under året anslutit sig till Trygghetsjouren i förhoppning om att detta skall stävja störningar grannar sins emellan samtidigt som det också skall avlasta den egna förvaltningen när det uppstår störningar i fastigheten. Vad gäller andrahandsuthyrningar har föreningen under året intagit en mer restriktiv hållning som resulterat i att bostäder fått säljas. Vid årsskiftet finns i stort sett inga andrahandsuthyrningar kvar. Bostadsavgifterna höjs planenligt inför 2021 med 3%. Lokalhyror indexeras alternativt omförhandlas årligen.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kkr 2017
Nettoomsättning	4 333	4 250	4 233	4 173
Resultat efter finansiella poster	619	-383	-295	186
Soliditet, %	47	45	45	45

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	53 197 450	475 500		711 349
Inbetalda medlemsinsatser	850 000	580 000		
Resultatdisposition			182 400	-182 400
Årets resultat				618 830
Vid årets slut	54 047 450	1 055 500	182 400	1 147 779

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	528 949
årets resultat	618 830
Totalt	1 147 779
disponeras för	
avsätts till fond för yttre underhåll (0,3% av taxeringsvärdet)	182 400
enligt Brf Freja 5s ekomiska plan och stadgar	
balanseras i ny räkning	965 379
Summa	1 147 779

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 333 160	4 249 812
Övriga rörelseintäkter		49 690	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 382 850	4 249 812
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 805 014	-2 510 108
Personalkostnader	3	-146 054	-125 130
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	5,6	-1 006 998	-1 017 107
Summa rörelsekostnader		-2 958 066	-3 652 345
Rörelseresultat		1 424 784	597 467
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-805 955	-980 830
Summa finansiella poster		-805 955	-980 830
Resultat efter finansiella poster		618 829	-383 363
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		618 829	-383 363
Skatter			
Årets resultat		618 829	-383 363

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	115 964 882	116 899 910
Inventarier, verktyg och installationer	6	43 545	115 515
Summa materiella anläggningstillgångar		116 008 427	117 015 425
Summa anläggningstillgångar		116 008 427	117 015 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		471	-
Övriga fordringar		3 039	2 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 441	61 030
Summa kortfristiga fordringar		95 951	63 920
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 309 146	3 766 390
Summa kassa och bank		5 309 146	3 766 390
Summa omsättningstillgångar		5 405 097	3 830 310
SUMMA TILLGÅNGAR		121 413 524	120 845 735

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 047 450	53 197 450
Upplåtelseavgifter		1 055 500	475 500
Avsättning yttre fond		182 400	-
Summa bundet eget kapital		55 285 350	53 672 950
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		528 949	1 094 712
Årets resultat		618 829	-383 363
Summa fritt eget kapital		1 147 778	711 349
Summa eget kapital		56 433 128	54 384 299
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	38 415 000	43 870 000
Summa långfristiga skulder		38 415 000	43 870 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	25 455 000	21 455 000
Leverantörsskulder		137 079	132 011
Skatteskulder		487 882	454 058
Övriga skulder		99 746	72 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		385 689	477 914
Summa kortfristiga skulder		26 565 396	22 591 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 413 524	120 845 735

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% / år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Månadsavgifter medlemmar	1 592 770	1 655 953
Hysesintäkter momspliktiga lokaler	1 344 628	1 251 416
Hysesintäkter ej momspliktiga lokaler och lägenheter	1 118 813	1 087 222
Intäkter parkering	263 902	246 000
Intäkter övriga	13 047	9 221
Summa	4 333 160	4 249 812

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Löner och andra ersättningar:	117 700	104 100
Summa	117 700	104 100
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	26 479	21 030
		-

Av ersättningarna ovan avser 43 000 kr arvoden till styrelsen. Övriga delar avser avlönad personal med deltidsanställningar.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elkostnader	130 402	155 744
Fjärrvärme	461 218	558 920
TV, telefoni o internet	25 943	38 713
Vatten och avlopp	94 019	91 504
Renhållning och sophantering	126 492	89 498
Reparation och underhåll	412 865	1 022 142
Förbrukningsinventarier/material	21 254	10 459
Fastighetsskatt	245 163	242 719
Försäkringspremier	33 298	36 652
Teknisk förvaltning	118 844	78 727
Administrativ förvaltning	71 364	90 274
Revision	18 125	15 600
Bankkostnader	1 727	1 680
Övrigt	44 300	77 476
Summa	1 805 014	2 510 108

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	121 646 780	121 646 780
	<u>121 646 780</u>	<u>121 646 780</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 746 870	-3 811 842
-Årets avskrivning enligt plan	-935 028	-935 028
	<u>-5 681 898</u>	<u>-4 746 870</u>
Redovisat värde vid årets slut	115 964 882	116 899 910

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	410 398	410 398
	<u>410 398</u>	<u>410 398</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-294 883	-212 804
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-71 970	-82 079
	<u>-366 853</u>	<u>-294 883</u>
Redovisat värde vid årets slut	43 545	115 515

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	25 455 000	21 455 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	38 415 000	43 870 000
	63 870 000	65 325 000

Samtliga lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Samtliga lån förfaller inom 5 år, men föreningen har för avsikt att förlänga lånen och amortera 455 000 kr om året varför 63 870 000 kr kan betraktas som långfristig skuld.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	70 100 000	70 100 000
	70 100 000	70 100 000

Räntebindningstid

	Skuldbelopp	Räntesats	Räntebindningstid
LÅN Nordea	25 000 000	1,34 %	2021-10-20
LÅN Nordea	20 000 000	0,93 %	2023-10-18
LÅN Nordea	18 870 000	1,18 %	2022-11-16
	63 870 000		

Underskrifter

Karlstad 2021-

Sofia Steen
Styrelseordförande

Louise Hallenstam

Simon Linder

Mensur Numanovic

Kerstin Wallmyr

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-

Tobias Lilja
Auktoriserad revisor