

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Braxen, Tage Erlanderogatan 3-5; Karlstad, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

Detta är föreningens 61:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Gunilla Larsson	Ordförande
Martin Lindqvist	Vice ordförande
Stefan Johansson	Sekreterare
Helen Brask	Ledamot
Marita Eriksson	Ledamot

STYRELSESUPPLEANTER

Peter Nilsson
Christina Persenius

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Gunilla Larsson och Martin Lindqvist i förening, eller en av Gunilla Larsson och Martin Lindqvist i förening med Christina Persenius.

REVISORER

Externrevisor har varit Bengt Enarsson samt som suppleant Magnus Svensson Vinborg.

FÖRVALTNING/ORGANISATION

Under 2018 har firma Ekonomikonsult, med Christina Persenius, haft hand om den ekonomiska förvaltningen i samråd med styrelsen.

ANSTÄLLDA

Fastighetsskötare har varit Jan Eriksson.
Trappstädningen har skötts av Helen Brask, Emma Gelotte jan-okt och från november Alex Gelotte.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma (årsmöte) hölls den 17 april 2018.
Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF, Värmland.

FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är taxerad år 2018 till 20.000.000 kr varav marken 6.400.000 kr. Lokalerna är taxerade till 214.000 kr. Taxeringsvärdet är fastställt år 2016 och ligger fast till och med 2018.

FASTIGHETSavgift

Fastighetsavgiften är för år 2018 max 1.337 kr/lgh, samt 1% av lokalernas taxeringsvärde.

BYGGNADEN

Fastigheten består av ett fem-våningshus med två trapphus. Fasadbeklädnad är gult tegel. Lägenheterna fördelas enligt nedan:

4 st lgh á 5 rum o kök	118,2 m ²	
1 st lgh á 5 rum o kök	117,9 m ²	
5 st lgh á 4 rum o kök	105,2 m ²	
5 st lgh á 3 rum o kök	64,4 m ²	
2 st lgh á 3 rum o kök	66 m ²	
3 st lgh á 2 rum o kök	66 m ²	
5 st lgh á 2 rum o kök	49,7 m ²	
1 st lokal	17,8 m ²	
1 st lokal	32,9 m ²	Totalt 2.067,9 m ²

UNDERHÅLL

Källargångarna har målats till en kostnad av 28.264:25 vilket bokförts mot yttre fond. Energideklaration har utförts till en kostnad av 12.500 kr.

Kameraövervakning har installerats i cykelrummen för 18.625 kr.

Ny tvättmaskin har inköpts för 40.000 kr.

För övrigt har löpande underhåll utförts under året.

MEDLEMSANTAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Medlemsantalet under året har varit 25 stycken.

Under 2018 har två lägenhetsöverlåtelse skett:

Lgh nr 13 Daniel Jansson efter Johanna Elfgren.

Lgh nr 22 Helen Brask äger lgh 22 ensam efter bodelning.

FASTIGHETEN OCH TOMTOMRÅDE

Fastighetens beteckning är Braxen 22.

Avskrivning på fastighetsförbättringar har gjorts med 82.000 kronor.

På hissarna påbörjas avskrivning när fastighetsförbättringarna är helt avskrivna år 2020.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Under räkenskapsåret har uppstått ett resultat på -15.699:61.
Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- o balansräkning.

Karlstad i mars 2019

Styrelsen
Brf Braxen



Gunilla Larsson
Ordförande



Stefan Johansson
Sekreterare



Martin Lindqvist
Vice ordförande



Marita Eriksson
Ledamot



Helen Brask
Ledamot

<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>2017-01-01 --</u> <u>2017-12-31</u>	<u>2018-01-01 --</u> <u>2018-12-31</u>
Fastigheten	1 688 000,00 kr	1 688 000,00 kr
Fastighetsförbättring	1 934 424,00 kr	1 934 424,00 kr
Ack avskrivning fast förbättringar	-1 691 000,00 kr	-1 773 000,00 kr
Hissar 2015	1 306 250,00 kr	1 306 250,00 kr
Skattekonto	649,00 kr	671,00 kr
Förutbetalda kostnader	7 103,00 kr	6 635,00 kr
Swedbank	105 863,87 kr	54 423,73 kr
SBAB-konto	<u>285 210,05 kr</u>	<u>461 533,33 kr</u>
	3 636 499,92 kr	3 678 937,06 kr

<u>SKULDER</u>		
Förskottsbetalda avgifter o hyror	56 091,00 kr	54 506,00 kr
Grundinsatser	203 585,00 kr	203 585,00 kr
Upplåtelseavgift	313 315,00 kr	313 315,00 kr
Upplupna sociala avgifter	1 306,00 kr	1 304,00 kr
Skatt utbetald lön	1 680,00 kr	1 680,00 kr
Yttre reparationsfond	695 817,17 kr	728 194,92 kr
Balanserat resultat	246 634,01 kr	322 545,75 kr
Obetalda kostnader	93 923,00 kr	145 653,00 kr
Inteckningslån	1 948 237,00 kr	1 923 853,00 kr
Resultat	<u>75 911,74 kr</u>	<u>-15 699,61 kr</u>
	3 636 499,92 kr	3 678 937,06 kr

INTÄKTER**2017-01-01 --**
2017-12-31**2018-01-01 --**
2018-12-31

Årsavgifter o hyror	844 922,00 kr	851 282,00 kr
Ränteintäkter	<u>631,47 kr</u>	<u>1 323,28 kr</u>
	845 553,47 kr	852 605,28 kr

KOSTNADER

Städning	31 200,00 kr	31 625,00 kr
El	26 334,00 kr	31 454,00 kr
Fjärrvärme	210 931,00 kr	217 959,00 kr
OVK = Obl ventilationskontroll	12 000,00 kr	12 500,00 kr
Vatten	50 036,00 kr	48 726,00 kr
Com Hem	15 116,00 kr	15 354,00 kr
Renhållning	31 536,00 kr	34 582,00 kr
Karlstads Stadsnät	5 700,00 kr	5 700,00 kr
Fastighetsavgift	35 015,00 kr	35 565,00 kr
Arbetsgivaravgift	17 256,00 kr	29 174,00 kr
Fastighetsförsäkring	18 611,00 kr	19 262,00 kr
Bostadsrätterna	4 530,00 kr	4 530,00 kr
Fastighetsskötsel + snöskottning	45 447,00 kr	52 526,00 kr
Underhåll	36 266,00 kr	77 910,00 kr
Porttelefon	4 351,00 kr	4 792,00 kr
Styrelsearvode	0,00 kr	25 000,00 kr
Bokföring	29 000,00 kr	29 000,00 kr
Diverse omkostnader	29 684,73 kr	25 493,89 kr
Avskrivningar	82 000,00 kr	82 000,00 kr
Räntekostnader	23 986,00 kr	24 510,00 kr
Fondavsättningar	60 642,00 kr	60 642,00 kr
Resultat	<u>75 911,74 kr</u>	<u>-15 699,61 kr</u>
	845 553,47 kr	852 605,28 kr

Intäkter

Lgh, lokaler, garage o park
Ränteintäkter

Resultat 2017

844 922,00 kr
631,47 kr
845 553,47 kr

Budget 2018

850 860,00 kr
0,00 kr
850 860,00 kr

Resultat 2018

851 282,00 kr
1 323,28 kr
852 605,28 kr

Budget 2019

851 445,00 kr Lokaler upp 2% 1 april 2019
0,00 kr
851 445,00 kr

Kostnader

Städning
El
Fjärrvärme
OVK = Obl ventilationskontroll
Vatten
Com Hem
Renhållning
Karlstads Stadsnät
Fastighetsavgift
Arbetsgivaravgifter
Rese- o telersättning
Fastighetsförsäkring
Bostadsrätterna
Fastighetsskötsel
Snöröjning + sandning
Underhåll
Porttelefon
Styrelsearvode
Bokföring inkl moms
Diverse omkostnader
Kostnadsräntor
Yttre reparationsfond
Avskrivn fast förbättringar
Resultat

31 200,00 kr X:a för källartoa
32 000,00 kr
230 000,00 kr Ingen höjning 2019
0,00 kr Nästa OVK 2028
52 000,00 kr Upp 2% år 2018. 0% år 2019
15 680,00 kr 3.920 kr / kvartal
36 000,00 kr Reng sopkärl 1.986kr fr 2017
5 700,00 kr
37 425,00 kr Max-belopp 2019, 1.377 kr/lgh
35 000,00 kr Gäller både arvode o löner
500,00 kr
20 014,00 kr lf, löper jan-dec
4 620,00 kr
36 000,00 kr
20 000,00 kr Av kostn avser 2.219 kr 2017
50 000,00 kr
5 130,00 kr 342 kr/mån + moms
25 000,00 kr
33 000,00 kr
30 000,00 kr
31 000,00 kr Räknat 2% rörlig
63 000,00 kr 0,3% av tax-värdet
82 000,00 kr
875 269,00 kr
-23 824,00 kr

31 200,00 kr
30 000,00 kr
230 000,00 kr
0,00 kr
53 000,00 kr
15 352,00 kr
35 000,00 kr
6 000,00 kr
35 565,00 kr
20 000,00 kr
500,00 kr
19 262,00 kr
4 530,00 kr
36 000,00 kr
20 000,00 kr
50 000,00 kr
4 680,00 kr
32 855,00 kr
29 000,00 kr
30 000,00 kr
39 000,00 kr
60 642,00 kr
82 000,00 kr
864 586,00 kr
-13 726,00 kr

31 200,00 kr
26 334,00 kr
210 931,00 kr
12 000,00 kr
50 036,00 kr
15 116,00 kr
31 536,00 kr
5 700,00 kr
35 015,00 kr
17 256,00 kr
0,00 kr
18 611,00 kr
4 530,00 kr
36 000,00 kr
9 447,00 kr
36 266,00 kr
4 351,00 kr
0,00 kr
29 000,00 kr
29 684,73 kr
23 986,00 kr
60 642,00 kr
82 000,00 kr
75 911,74 kr
845 553,47 kr

Beräknat resultat

Amorteringar

28 384,00 kr

28 384,00 kr

28 384,00 kr

Underlag till budget

Bostadsrätter nr 1 - 25			
Lokaler	61 076,00 kr	x 12 mån =	732 912,00 kr
Lokaler	5 154,00 kr	x 3 mån =	15 462,00 kr
Garage	5 257,00 kr	x 9 mån =	47 313,00 kr
Parkeringsplatser	1 909,00 kr	x 12 mån =	22 908,00 kr
Parkeringsplatser	2 850,00 kr	x 3 mån =	8 550,00 kr
Parkeringsplatser	2 700,00 kr	x 9 mån =	24 300,00 kr
			"Nollan" hyres inte ut längre
			851 445,00 kr

Fastighetsavgift

Tax värde bostäder	2016	2017	2018	2019
Tax värde lokaler	20 000 000,00 kr x 0,3%			
	<u>214 000,00 kr</u> x 1%			
	20 214 000,00 kr			

Vet ej tax värdet för 2019

varav mark

Maxbelopp / lgh	1 268,00 kr	1 315,00 kr	1 337,00 kr	1 377,00 kr
Max belopp x 25 lgh =	31 700,00 kr	32 875,00 kr	33 425,00 kr	34 425,00 kr
Tax värde lokaler x 1% =	<u>2 140,00 kr</u>	<u>2 140,00 kr</u>	<u>2 140,00 kr</u>	<u>3 000,00 kr</u>
	33 840,00 kr	35 015,00 kr	35 565,00 kr	37 425,00 kr

Vet inte tax-värdet för 2019

Lånebild

Stadshypotek	Belopp	Ränta	Löptid
Stadshypotek	783 853,00 kr	Rörlig	18-06-01 -- 19-06-01 1,28%
Stadshypotek	380 000,00 kr	Rörlig	18-09-30 -- 19-09-30 1,25%
Stadshypotek	<u>760 000,00 kr</u>	Rörlig	18-06-29 -- 19-06-29 1,25%
	1 923 853,00 kr		Checkkredit finnes på 300.000 kr
	UB 2018		Kostnad 1.500 kr

Yttre reparationsfond**63 000,00 kr** 0,3% av taxeringsvärdet**Avskrivningar**

Fastighetsförbättringar	1 934 424,00 kr	Ack avskrivning 2019	Restbelopp
Hissar 2015 o 2016	1 306 250,00 kr	-1 855 000,00 kr	79 424,00 kr
			Ar 2020 fullt avskrivet
			<u>1 306 250,00 kr</u>
			Påbörjar avskrivning 2021 med 82.000 kr
			1 385 674,00 kr
			Hissarna fullt avskrivna år 2037.