

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Domaren 10 Karlstad

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår förvaltning av fastigheten och att planera för underhåll och att se till att föreningens ekonomi är god. Föreningen verkar enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över år, främst beroende på de underhållsåtgärder som genomförs.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Föreningens bildades år 1980 och har för närvarande 15 medlemmar. Gällande stadgar fastställdes av Bolagsverket 2018-11-20. Föreningen utgör en s.k. äkta bostadsrättsförening. Detta är föreningens 29:e verksamhetsår.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har bestått av

Rolf Hörnqvist, ordförande

Mats Lindahl, kassör

Britt Alm, ledamot

Sonja Kaur, ledamot

Victor Hörnqvist, suppleant

Styrelsen har sammanträtt nio gånger under verksamhetsåret.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två av styrelsens ledamöter i förening.

Valberedning

Vid stämman 2018 utsågs Katarina Hörnqvist och Liselotte Lindahl att utgöra föreningens valberedning.

Revisorer

Vid ordinarie stämma 2019 utsågs Birgitta Lindbratt och Kjell Warnqvist till ordinarie revisorer. Kjell Warnqvist sålde sin lägenhet hösten 2019 och lämnade därmed föreningen. Vid den extra stämman i november utsågs Ann Forsberg till ny revisor. Revisorssuppleant har varit Ann-Marie Olsson.

Stämmor

Ordinarie stämma genomfördes den 10 april 2019. En extra stämma för att besluta om kommande års stora underhållsåtgärd, takbyte och solcellsmontering, genomfördes den 9 november 2019. Vid extrastämman behandlades också två motioner från en medlem.

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckningen är Domaren 10 och omfattar 636 m², (22,5 m * 28,3 m). Värdeår är 1938. Fastigheten är för år 2019 taxerad till 13 652 000 kronor, varav markvärde 6 600 000 kronor.

Byggår och ytor

Föreningens hus är byggt 1938. Lägenhetsytan (BOA) uppgår till 1 004 m².

Lägenheter och lokaler

Fastigheten innehåller 12 lägenheter: en lägenhet med 6 rum och kök, fem lägenheter med 5 rum och kök, tre lägenheter med 2 rum och kök och tre lägenheter med ett rum och kök. Vidare finns två varmgarage och fem parkeringsplatser på gården. I källaren är två mindre lokaler uthyrda till medlemmar i föreningen.

Gemensamhetsutrymmen

På vinden finns vindskontor till vare lägenhet. I källaren finns förråd, ett förråd per lägenhet kompletterat med ytterligare ett (ved-)förråd till de sex lägenheter som har öppen spis. I källaren finns också en tvättstuga med två tvättmaskiner och en torktumlare. I anslutning till tvättstugan finns ett större torkrum. I källaren finns också möjlighet att vinterförvara cyklar.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten inspekteras kontinuerligt av styrelsen. Fastigheten är väl underhållen och fastighetens status är därmed god.

Underhållsplan

Styrelsen uppdaterar kontinuerligt den underhållsplan som arbetades fram 2015. Se vidare bilaga 1.

Utfört underhåll

Följande underhåll av mer omfattande karaktär har genomförts.

Åtgärd	År
Byte av kall- och varmvattenledningar i hela huset utom i källartaket	2003-2005
Relining (rörinföring) av alla avloppsrör och avloppsbrunnar	2007-2009
Fönsterbyte utom i källare och på vind	2010
Fasadrenovering efter fönsterbyte	2011
Ny dörr mot gården	2012
Renovering av hissmotor	2013
Förbättring av trappbelysning	2013
Målning av källarfönster	2014
Målning av golv och väggar i torkrum	2014
En tvättmaskin och torktumlaren utbytt	2014
Underhållsplan framtagna med stöd av Sweco	2015
Utbyte av alla elledningar, gemensam el med lägenhetsavläsning, ny ingående elledning från gatan	2016
Ny ingående huvudvattenledning	2016
Asfaltering av innergård	2017
Dagvattenbrunn mellan garagen reparerad	2017
Nytt takvärmesystem	2017
Nytt portlåssystem	2018
Ny huvudvattenmätare – två i stället för en vattenmätare	2018
Ny torktumlare	2018
Nytt styrsystem till värmeväxlaren (Karlstad Energi AB)	2018
Blomlåda och staket som skydd mot ”garagestupet”	2018
Nya kall- och varmvattenledningar i källartaket	2019
Ommålning av balkonger och höjning av balkongräcken	2019
Energideklaration	2019
Byte av cirkulationspump till tryckstyrd sådan	2019

Planerat underhåll

Kommande år planeras att byta plåten på taket och montera solceller på takdelen mot söder. Karlstad Energi AB har planer på att under 2021 byta värmeväxlare. I övrigt finns i närtid inga större underhållsåtgärder planerade. Se även bilaga 1.

Förvaltning

Styrelsen förvaltar fastigheten i egen regi. Vid behov upphandlas konsultstöd. Föreningen har följande löpande avtal:

Avtal

TV-kanaler

Hissbesiktning och hissunderhåll

Trappstädning

Leverantör

Com Hem AB

Kiwa Inspecta AB

Värmlands Fastighetsservice

Elhandel
Porttelefon
Banktjänster

Karlstads Energi AB
Telavox
Swedbank

Några förbrukningsuppgifter

Område	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Vattenförbrukning, m ³ /m ² lägenhetsyta	0,787	0,764	0,892	0,885	0,948	0,992	0,805
Värme, kWh/m ² lägenhetsyta	144,0	144,3	149,0	150,9	142,3	142,7	153,5
Gemensam elförbrukning, kWh/m ² lägenhetsyta	11,75	8,27	7,68	7,29	5,38	6,46	5,59
Genomsnittligt elpris inkl. fast avgift och moms, kr/kWh	1,53	1,60	1,34	-	-	-	-

Under 2019 genomfördes den obligatoriska energideklarationen som indikerade en energiförbrukning på 141 kWh/m², vilket är en klar förbättring mot 2008 års energideklaration som visade på en energiförbrukning på 182 kWh/m².

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Underhållsarbeten

Under året har samtliga balkongers räcken höjts till dagens säkerhetskrav och balkongerna har målats.

De gamla kall- och varmvattenledningarna i källaren har bytts. Därmed har alla kall- och varmvattenledningar i huset bytts ut till nya kopparledningar.

Cirkulationspumpen för värmesystemet har bytt ut till en tryckstyrd pump som gör att cirkulationen av varmvatten till våra element blir mer optimal. Den gamla gick med konstant varv oavsett behov av värme.

I samband med höstens städdag fick ytskikten i trappuppgången en behövlig uppfräschning.

Medlemsinformation

Under 2019 har fyra överlåtelse ägt rum. En andrahandsupplåtelse har, fram till 2019-06-30, varit beviljad.

Andrahandsupplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Andrahandsupplåtelseavgift betalas av upplåtaren, överlåtelseavgift av förvärvaren (om inget annat avtalas) och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets underskott uppgår till 264 533 kronor. Detta beror på att föreningen från och med detta år redovisar enligt K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) och att stora underhållsåtgärder genomförts under året.

Föreningens verksamhet mer i detalj och den ekonomiska ställningen vid årets slut, framgår av resultat- och balansräkningen med tillhörande noter.

Förändring av kassaflöde och likvida medel

Prognosticerat kassaflöde, tkr	2019 utfall	2020 Budget	2021 prognos	2022 prognos
Ingående balans likvida medel	199,8	168,5	264,7	309,4
Årsavgifter	538,4	549,2	554,7	560,2
Andra intäkter	32,4	43,0	52,0	52,0
<i>Summa nettoomsättning</i>	<i>570,8</i>	<i>592,2</i>	<i>606,7</i>	<i>612,2</i>
Driftkostnader inkl löpande underhåll	-326,2	-365,0	-370,0	-375,0
<i>Kassaflöde före planerat underhåll</i>	<i>244,6</i>	<i>227,2</i>	<i>236,7</i>	<i>237,2</i>
Planerat underhåll enl uh-plan	-341,5	-1 440,0	0,0	60,0
<i>Kassaflöde före finansieringsutgifter</i>	<i>-96,9</i>	<i>-1 212,8</i>	<i>236,7</i>	<i>287,2</i>
Räntekostnader	-54,4	-71,0	-72,0	-75,0
<i>Amorteringar</i>	<i>-65,0</i>	<i>-120,0</i>	<i>-120,0</i>	<i>-120,0</i>
Nyupptagna lån	185,0	1 500,0	0,0	0,0
<i>Kassaflöde för året</i>	<i>-31,3</i>	<i>96,2</i>	<i>44,7</i>	<i>92,2</i>
Utgående balans likvida medel	168,5	264,7	309,4	401,6

Vid beräkningen ovan har en avgiftshöjning med 2 % lagts in för år 2020 och 2021 samt en höjning med 1 % för år 2022. I raden "andra intäkter" har för år 2020 räknats in 10 tkr från försäljning av solel samt från och med år 2021 20 tkr. Eventuellt statsbidrag till solceller, cirka 90 000 kronor, har inte beaktats då det är osäkert om och när det betalas ut.

Skatter och avgifter

Bostadsrättföreningen belastas av en fastighetsavgift på 16 044 kronor och en fastighetsskatt på 450 kronor, totalt 16 494 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Årets resultat	-264 553 kronor
Eget fritt kapital	357 683 kronor
<i>Till stämmans förfogande</i>	<i>93 130 kronor</i>

Styrelsen föreslår att medlen till föreningens förfogande disponeras så

att till yttre fond, i enlighet med stadgarna, avsätts	41 000 kronor
att i ny räkning förs	52 130 kronor
<i>Summa</i>	<i>93 130 kronor</i>

Styrelsen föreslår vidare

att använda de i fonden för yttre underhåll reserverade medlen, 179 020 kronor, till att delfinansiera renoveringen av husets balkonger och bytet av färskvattenledningar i källaren.

Karlstad den 8 maj 2020

Rolf Hörnqvist

Britt Alm

Sonja Kaur

Mats Lindahl

Revisionsberättelse har avlämnats den

Birgitta Lindbratt

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	570 762	566 158
Summa rörelseintäkter		570 762	566 158
Rörelsekostnader			
Externa övriga kostnader	3	-667 740	-357 368
Avskrivningar	4	-113 165	-113 165
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-780 905	-470 533
Resultat före finansiella kostnader		-210 143	95 625
Räntekostnader		-54 409	-52 645
Resultat efter finansiella poster		-264 552	42 980

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		1 319 700	1 319 700
Förbättringar		4 766 498	4 766 498
Ack avskrivningar byggnader		-550 365	-437 200
Summa anläggningstillgångar		5 535 833	5 648 998
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		2 401	1 470
Förutbetalda kostnader		0	4 585
Summa fordringar		2 401	6 055
Swedbank, transaktionskonto		159 571	142 773
Swedbank, specialkonto		39	57 039
Summa kassa och bank		159 610	199 812
Summa omsättningstillgångar		162 011	205 867
Summa tillgångar		5 697 844	5 854 865

Eget kapital och skulder**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Insatser	1 135 804	1 135 804
Yttre fond	179 020	179 020
Summa bundet eget kapital	1 314 824	1 314 824

Fritt eget kapital

Ingående fritt eget kapital	357 683	314 703
Redovisat resultat	-264 553	42 980
Summa fritt eget kapital	93 130	357 683

Skulder

Långfristiga skulder	5	4 261 250	4 131 250
Leverantörsskulder m.m.	6	28 640	51 108
Summa skulder		4 289 890	4 182 358

Summa eget kapital och skulder		5 697 844	5 854 865
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Grundläggande

Årsredovisningen har (från och med detta år) upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* och enligt K2-reglerna.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärde minskat med beräknat restvärde. Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningsvärden tillämpas:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>%/år</i>
Byggnad och äldre investeringar	1
Fönsterbyte, 2010	3
Byte av el, 2017	3
Byte av ingående vattenledning, 2017	3
Asfaltering av innergård, 2017	5
Byte av takvärmesystem, 2017	5
Porttelefon, 2018	5

Not 2 Nettoomsättning

Intäkter, kr	2019	2018
Hysesavgifter	507 758	497 237
Hysesavgifter parkering/garage	25 268	24 991
Uthyrning av ej momspliktiga lokaler	5 396	5 289
El	24 238	26 577
Avgifter för överlåtelse, pantsättning och 2:a handsupplåtelser	6 640	3 420
Övriga intäkter	1 462	8 644
Summa	570 762	566 158

Not 3 Drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnader, kr	2019	2018
El	39 135	38 460
Fjärrvärme	123 162	127 442
Vatten och avlopp	28 176	28 489
Sophämtning	11 596	11 596
Städning	26 024	19 074
Reparationer och underhåll	11 699	59 168
Balkongrenovering	154 350	0
Byte färskvattenledningar i källare	175 943	0
Byte takplåt m.m.	11 250	0
Hiss, underhåll och reparationer	11 386	9 376
Fastighetsskatt	16 494	16 225
Administrativa kostnader	15 495	12 045
Försäkringskostnader	17 379	16 852
TV - Com Hem	18 342	13 464
Övriga förvaltningskostnader	7 310	5 177
Summa	667 741	357 368

Not 4 Avskrivningar

Anläggningstillgångar	2019	2018
Anskaffningsvärde byggnad	1 319 700	1 319 700
Förbättringar	4 766 498	4 766 498
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	6 086 198	6 086 198
Ingående ackumulerade avskrivningar	-437 200	-324 035
Årets avskrivningar	-113 165	-113 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-550 365	-437 200
Utgående restvärde enligt plan	5 535 833	5 648 998

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Lån

Långivare	Ingående lånebelopp, kr	Ränta % 2019-12- 31	Ränta bunden t.o.m.	Amorter- ingar, kr	Lånebelopp, kr 2019-12- 31
Swedbank	931 250	1,860%	2021-01-25	25 000	906 250
Swedbank	2 280 000	1,315%	3 mån	0	2 280 000
Swedbank	910 000	1,370%	2019-10-25	910 000	0
Swedbank, nytt lån, 2019-10-25		1,250%	3 mån	0	1 075 000
Summa	4 121 250				4 261 250

Ställda säkerheter

Som säkerhet för lånen ovan finns fastighetsinteckningar på 4 268 000 kronor.

Ansvarsförbindelser

Inga ansvarsförbindelser finns.

Not 6 Leverantörsskulder

Leverantör	Belopp, kr
Com Hem, kvartal 1 2020	4 698
Värmlands Fastighetsservice, kvartal 1 2020	6 616
Karlstads Energi, nov 2019	-17 672
Telavox, kvartal 4 2019	-162
Karlstads Energi, dec 2019	-21 970
Kassören	-150
Summa	-28 640

Bilaga 1 Underhållsplan

Brf Domaren 10

Org.nr 716411-3172

Underhållsplan, uppdaterad 2019-12-31

		Belopp tkr	Senast utfört	Intervall	2020	2021	2022	2023-28	2029-39	Efter 2040
Takbyte	1300		2020	40	1 300					1 300
Stuprör			1989	40					30	
Solpaneler	300		2020	25	300					300
Fasad			Okänt					700		
Balkongfront			2002	25				200		
Balkongräcke	75		2019	15					100	
OVK	12		2020	6	12			12	12	12
Sotning	10		2014	8			10		10	
Fönster	500		2010	30						500
Ytterdörr			2012	40						?
Portlås	37		2018	30						37
Lgh. dörr	130		2002	40						130
El	1000		2016	50						1 000
Fjärrvärme			1978	45			50			50
Termostater	37		2010	30						37
Målning trapphus	91		2002	40						100
Tvättstuga	116		2000	40						116
Källare	25		2017	20					25	
Energideklaration	8		2019	10					8	8
Garageport	50		2002	40						40
Staket	15		2017	30						15
Bredband	20		2003							
Kabel-TV										
Vindsfönster	5		1995	20	5					5
Vattenledn.			2005	50						
Avlopp	381		2002	30						
Hiss	625							625		
Gård	30		2017	20					20	
Summa, tkr					1 617	0	60	1 537	205	3 650