

Årsredovisning för Brf Glastranan

773200-2436

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underhåll 2003 - 2020	12

Styrelsen för Brf Glastranan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Glasberget 25 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus med totalt 26 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

- 1 st 1 rum och kokvrå
- 6 st 1 rum och kök
- 4 st 2 rum och kök
- 11 st 3 rum och kök
- 4 st 4 rum och kök

Den totala boytan är (1 664 / 1701) kvm.

Dessutom uthyres garageplatser (11 bilplatser, 5 motorcykelplatser) med total yta om 194 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen arbetar med att ta fram en uppdaterad underhållsplan för föreningen. Arbetet för att förankra denna i hela föreningen pågår men någon fastställd plan finns ännu inte utan den beräknas fastställas under år 2020.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 44 medlemmar.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Egeryds Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel och med Vänerförvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

Styrelsen har haft en årsstämma 2020 med följande val:

Ordförande	Carin Hansdotter
Sekreterare	Hans Evensson
Ledamot	Lena Thuresson

Suppleanter:

Camilla Andersen
Karin Albertsson
Siv Rhodin
Åke Stenberg

Styrelsen har haft 4 protokollförda styrelsemöten & 1 extra styrelsemöte angående höjning av lån hos Danske Bank. Föreningen har dessutom haft ett informationsmöte.

Underhållsarbeten har utförts för 331 825 kr under 2020. Underhållskostnader skall gå via resultaträkning.

Markarbeten har utförts för 3 313 148 kr som har aktiverats i balansräkningen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Arvode till styrelsen har utgått med 45 500 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Ordinarie; Stefan Mott, LR-Revision.

Suppleant; Vakant.

Valberedning

Per-Olof Malmqvist och Anton Ingman.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-07-25.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB tom 31/12 2020.

Föreningens ekonomi Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2020-12-31	Amortering 2020-12-31
Danske Bank	1,52%	2020-12-30	9 399 363	
Danske Bank	1,79%	2023-07-31	1 411 077	
Amortering 20-12-31				154 040 kr

Årsavgifter

Årsavgifterna är justerade 2019.

Komunalfastighetsavgift och inkomstskatt

Fastigheten har värdeår 1957. Fastigheten beskattas med 1 429 kr per lägenhet samt med 1 % på lokaldelen under 2020

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 250	1 258	1 280	1 214
Resultat efter finansiella poster	-144	-1 121	31	-1 328
Soliditet (%)	6,5	9,3	4,0	4,5
Balansomslutning	12 099	8 533	8 175	8 333

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Eget kapital Eget kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 900	3 005 000	126 935	-1 297 280	-1 120 823	791 732
Disposition av föregående års resultat: Årets resultat				-1 120 823	1 120 823	0
			126 935	-2 418 103	-144 305	-144 305
					-144 305	647 427

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-2 418 103
årets förlust	-144 305
	-2 562 408
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 256 408
	-2 562 408

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
		-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 250 510	1 258 247
Summa rörelseintäkter		1 250 510	1 258 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 061 875	-2 201 409
Personalkostnader	4	-78 073	-46 982
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-56 365	-56 365
Summa rörelsekostnader		-1 196 313	-2 304 756
Rörelseresultat		54 197	-1 046 509
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 502	-74 314
Summa finansiella poster		-198 502	-74 314
Resultat efter finansiella poster		-144 305	-1 120 823
Resultat före skatt		-144 305	-1 120 823
Årets resultat		-144 305	-1 120 823
Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		11 276 879	8 020 096
Summa materiella anläggningstillgångar		11 276 879	8 020 096
Summa anläggningstillgångar		11 276 879	8 020 096
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	3 000
Övriga fordringar		6 403	6 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	8 633	57 077
Summa kortfristiga fordringar		15 036	66 480
Kassa och bank			
Kassa och bank		839 917	446 284
Summa kassa och bank		839 917	446 284
Summa omsättningstillgångar		854 953	512 764
SUMMA TILLGÅNGAR		12 131 832	8 532 860

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 082 900	3 082 900
Fond för yttre underhåll		126 935	126 935
Summa bundet eget kapital		3 209 835	3 209 835
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 418 103	-1 297 280
Årets resultat		-144 305	-1 120 823
Summa fritt eget kapital		-2 562 408	-2 418 103
Summa eget kapital		647 427	791 732
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	10 810 440	7 286 900
Summa långfristiga skulder		10 810 440	7 286 900
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 933	236 796
Skatteskulder		6 053	4 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	651 979	212 627
Summa kortfristiga skulder		673 965	454 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 131 832	8 532 860

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016: 1 0) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider; Avskrivning enligt plan.

Not 2 Intäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 170 337	1 165 501
Hyror	42 945	41 520
Debiterad el	41 064	56 310
Avräkning el	-3 836	-5 084
	1 250 510	1 258 247

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Arvode för teknisk förvaltning	65 463	53 743
Reparation och underhåll	331 825	1 456 958
El	109 369	99 443
Värme	209 925	257 988
Renhållning	19 888	19 536
Snöröjning	8 744	19 969
Fastighetsförsäkring	37 732	34 731
Sappa	43 971	44 017
Fastighetsskatt	42 236	40 908
Trädgårdskostnader	48 702	1 500
Tel och porto	1 895	849
Administrationskostnader	37 430	46 281
Konsultkostnader	0	6 374
Revisionsarvode	13 750	13 938
Arvode för ekonomisk förvaltning	44 624	49 330
Vatten och avlopp	37 430	46 281
Hissunderhåll	8 891	9 563
	1 061 875	2 201 409

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	45 500	20 499
Lön	15 625	9 250
Sociala kostnader	16 498	17 233
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	78 073	46 982

Not 5 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 879 784	6 879 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 879 784	6 879 784
Ingående avskrivningar	- 1 051 442	-1 023 077
Årets avskrivningar	-28 365	-28 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 079 807	-1 051 442
Ingående uppskrivningar	1 300 000	
Årets uppskrivningar		1 300 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 300 000	1 300 000
Utgående redovisat värde	7 099 977	7 128 342
Taxeringsvärden byggnader	12 536 000	12 356 000
Taxeringsvärden mark	9 438 000	9 438 000
	21 974 000	21 794 000
Bokfört värde mark	3 526 498	213 350
	3 526 498	213 350

Not 6 Stamreovering

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 111 900	1 111 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 111 900	1 111 900
Ingående avskrivningar	-433 496	-405 496
Årets avskrivningar	-28 000	-28 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-461 496	-433 496
Utgående redovisat värde	650 404	678 404

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremie	0	37 732
Sappa	8 633	8 234
Fastighetsskötsel	0	
Ekonomisk förvaltning		
	8 633	57 077

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

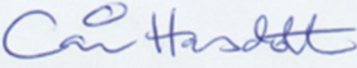
	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
	%		
Långgivare			
Danske Bank	1,52	2020-12-31	9 399 363
Danske Bank	1,79	2023-07-31	1 411 077
			10 810 440
Kortfristig del av långfristig skuld			-118 000

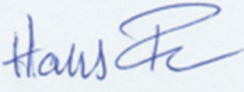
Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	10 771 300	7 660 000

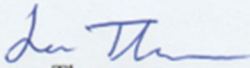
Ansvarsförbindelser Inga Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

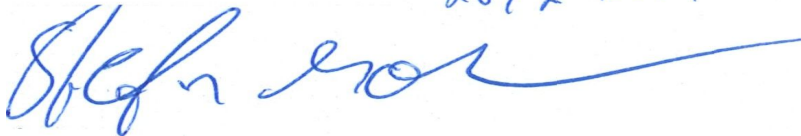
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	41 869	0
Förskottsbetalda avgifter och hyror	84 322	129 651
Upplupna styrelsearvoden	20 499	20 499
Upplupna revisionsarvoden	8 366	8 366
Upplupna sociala avgifter	6 221	
El	10 637	10 600
Fjärrvärme	20 482	38 000
Övriga poster	12 150	5 511
Elcenter	177 500	
Egeryds markarbeten	269 933	
	651 979	212 627

Karlstad 2021-02-18

Carin Hansdotter
Ordförande


Hans Ewenson
Sekreterare


Lena Thuresson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 26/2-2021



Stefan Mott
Godkänd revisor

ÅR	ÅTGÄRD	KOSTNAD	NYTT	UNDERHÅLL
2003	INGLASNING BALKONGER	315 626 kr	X	
		315 626 kr		
2004	OMLÄGGNING TAK	304 758 kr		X
	ELCENTRAL	120 000 kr	X	X
	FLÄKTAR	97 000 kr	X	X
	HÄNGRÄNNOR, STUPRÖR	14 626 kr	X	
	EXPANSIONSKÄRL	9 189 kr		X
		545 573 kr		
2005	AVLOPP	2 112 129 kr		X
		2 112 129 kr		
2007	UTLUFTSDON	55 698 kr	X	X
	PLATTLÄGGNING, SPALJE	44 790 kr	X	
		100 488 kr		
2008	STAKET	11 638 kr	X	
	DELN BRF	93 115 kr		
		104 753 kr		
2009	PORTTELEFON	38 125 kr	X	
		38 125 kr		
2010	BYTE TERMOSTATER	25 855 kr		X
	RÖRELSEVAKTER	100 303 kr	X	
	RENOVERING GARAGE	319 036 kr		X
	OVK ÅTGÄRDER	50 013 kr	X	
	RENOVERING GARAGE	234 735 kr		X
	TÄTNINGSLISTER	44 000 kr		X
	BYTE TERMOSTATER	52 800 kr		X
	RENSNING			
	AVLUFTNINGSAGGREGAT	31 250 kr		X
	INBROTT, HISSDÖRR, HÄNGRÄNNOR	16 362 kr		X
	BYGGANDE AV FÖRRÅD	30 625 kr		X
	OVK ÅTGÄRDER	71 250 kr		X
	KODLÅS	15 000 kr		X
		991 229 kr		
2011	NY EL, 3-FAS, MÄTARTAVLA	12 308 kr	X	
	VATTENSKADA STRANDVÄGEN	74 905 kr		X
	BYTE PUMP, DIV UNDERHÅLL	14 902 kr		X
	VATTENSKADA STRANDVÄGEN	211 250 kr		X

	SUGKAMMARE, VENTILATION	46 106 kr		X
	INJUSTERING VENTILATION	25 260 kr		X
	SUGKAMMARE, VENTILATION	4 445 kr		X
	MÅLNING SOPRUM	9 474 kr		X
	VENTILATION	21 683 kr		X
		420 333 kr		
2012	GRUNDFOS PUMP	31 875 kr		X
	TORKRUM	4 079 kr		X
	STUPRÖR	2 635 kr		X
	TORKRUM	2 543 kr		X
	DIV UNDERHÅLL	32 679 kr		X
		73 811 kr		
2013	SOPRUMSDÖRR	29 563 kr	X	
	DÖRRAR BAKSIDAN	56 081 kr	X	
	ELENTREPRENAD	36 438 kr		X
	ELENTREPRENAD	323 531 kr		X
	TVÄTTSTUGA	57 094 kr		X
	TVÄTTSTUGA	63 107 kr		X
		565 814 kr		
2014	A-LÅSSMEDEN	1 431 kr		X
	A-LÅSSMEDEN	431 kr		X
	A-LÅSSMEDEN	356 kr		X
	A-LÅSSMEDEN	351 kr		X
	ARKITEKTKOPIA	2 554 kr		X
	BRAVIDA PRENAD AB	7 000 kr		X
	BRAVIDA PRENAD AB	3 331 kr		X
	OPTOFIBER	114 531 kr	X	
	VATTENSKADA	23 892 kr		X
	GOLVVÄRME	50 000 kr		X
	BRAVIDA PRENAD AB	187 500 kr		X
	BRAVIDA SVERIGE AB	13 298 kr		X
	BRAVIDA SVERIGE AB	2 703 kr		X
	BRAVIDA SVERIGE AB	212 500 kr		X
	BRAVIDA SVERIGE AB	212 500 kr		X
	VS ARB	250 000 kr		X
	BRAVIDA SVERIGE AB	200 000 kr		X
	ROHM & CO	1 569 kr		X
	ROHM & CO	18 425 kr		X
	ROHM & CO	125 000 kr		X
	ROHM & CO	125 000 kr		X
	ROHM & CO	187 500 kr		X

1 739 872 kr

2015	FIBER, 3 FASSTIGARE	366 500 kr		X
	RENOVERING VATTEN			
	BADRUM, BYGGNATION AV			
	ALTANER	1 100 000 kr		X
	VS ARBETEN	165 400 kr		X
	ASBETSSANERING	10 803 kr		X
		1 642 703 kr		
2016	BYTE LÅS	49 967 kr		X
	INSTALLATION LÅS	5 660 kr		X
	TVÄTTSTUGESTYRNING	8 000 kr		X
	BYTE KV LEDNING FRÅN			
	VATTENMÄTARE I GARAGE,			
	BRANDTÄTNING	120 000 kr		X
		183 627 kr		
2017	MÅLNING UTSIDA	31 600 kr		X
	MÅLNING TRAPPHUS, HISS	107 400 kr		X
	LÅSSYSTEM	1 735 kr		X
	MÄTNING AV YTOR	3 255 kr	X	
	ELARBETEN	15 136 kr		X
	FÖNSTERBYTE	1 055 641 kr		X
	LÅSSCYLINDER	1 144 kr		X
	EXPANSIONSKÄRL	14 000 kr		X
		1 229 911 kr		
2018	MÅLNING NY TOALETT,			
	ÅTGÄRDA SKADOR	9 300 kr		X
	KONTROLL VÄRME, MONTAGE			
	AVTAPPNING EXP. KÄRL,			
	LAGNING LÄCKANDE VENTIL			
	GARAGE	16 964 kr		X
	BYTE AV LÅSKISTA			
	STRANDVÄGEN 18	4 633 kr		X
	BYTE KÄLLARBELYSNING	18 320 kr	X	
	ELARBETEN	43 750 kr	X	
	ELARBETEN	5 030 kr	X	
	RAMP	23 894 kr	X	
	KONSULTARVODE	30 000 kr	X	
	ARMATUR	3 715 kr	X	
	BYTE KNAPP, HISS	4 426 kr		X
	BYTE FJÄDER & ANROPSKNAPP	4 504 kr		X
	REP DÖRR	713 kr		X
	VÄLSVIKENS BYGG	6 273 kr		X
	MONT NY CYLINDER	4 516 kr		X
	OVK	8 763 kr		X
	STUPRÖR	11 287 kr		X

	STÄLLNING BYTE STUPRÖR	28 125 kr		X
	JUST. DÖRRSTÄNGARARM	2 089 kr		X
	UTBYTE PORTTELEFON	67 138 kr		X
	REP AVLOPP	1 380 kr		X
	BYTE TIDUR	2 138 kr		X
		296 958 kr		
2019	UTÖKNING AV PORTSYSTEM	96 936 kr	X	
	MÅLNING GÅNGAR, CYKELRUM, DÖRRAR	88 520 kr		X
	TÄTNING AV LÄCKANDE KOLINTAG	21 333 kr		X
	BYTE TÄTNINGSLISTER	3 144 kr		X
	VÄGGUTTAG UTE	7 209 kr	X	
	UTEPLATS	5 500 kr	X	
	OVK-ÅTGÄRDER	134 802 kr		X
	DRÄNERING/UTEMILJÖ	14 782 kr		X
	OVK-ÅTGÄRDER	24 380 kr		X
	OVK-ÅTGÄRDER	26 625 kr		X
	DRÄNERING/UTEMILJÖ	761 359 kr		X
	DRÄNERING/UTEMILJÖ	33 373 kr		X
	BYTE INNERGLAS	88 750 kr		X
		1 306 713 kr		
2020	UTEMILJÖ FRAMSIDA	3 313 148 kr		
	ÖVRIGT UNDERHÅLL	331 825 kr		
		3 644 973 kr		
	UNDERHÅLLSKOSTNADER FRÅN 2003-2020	15 310 638 KR		