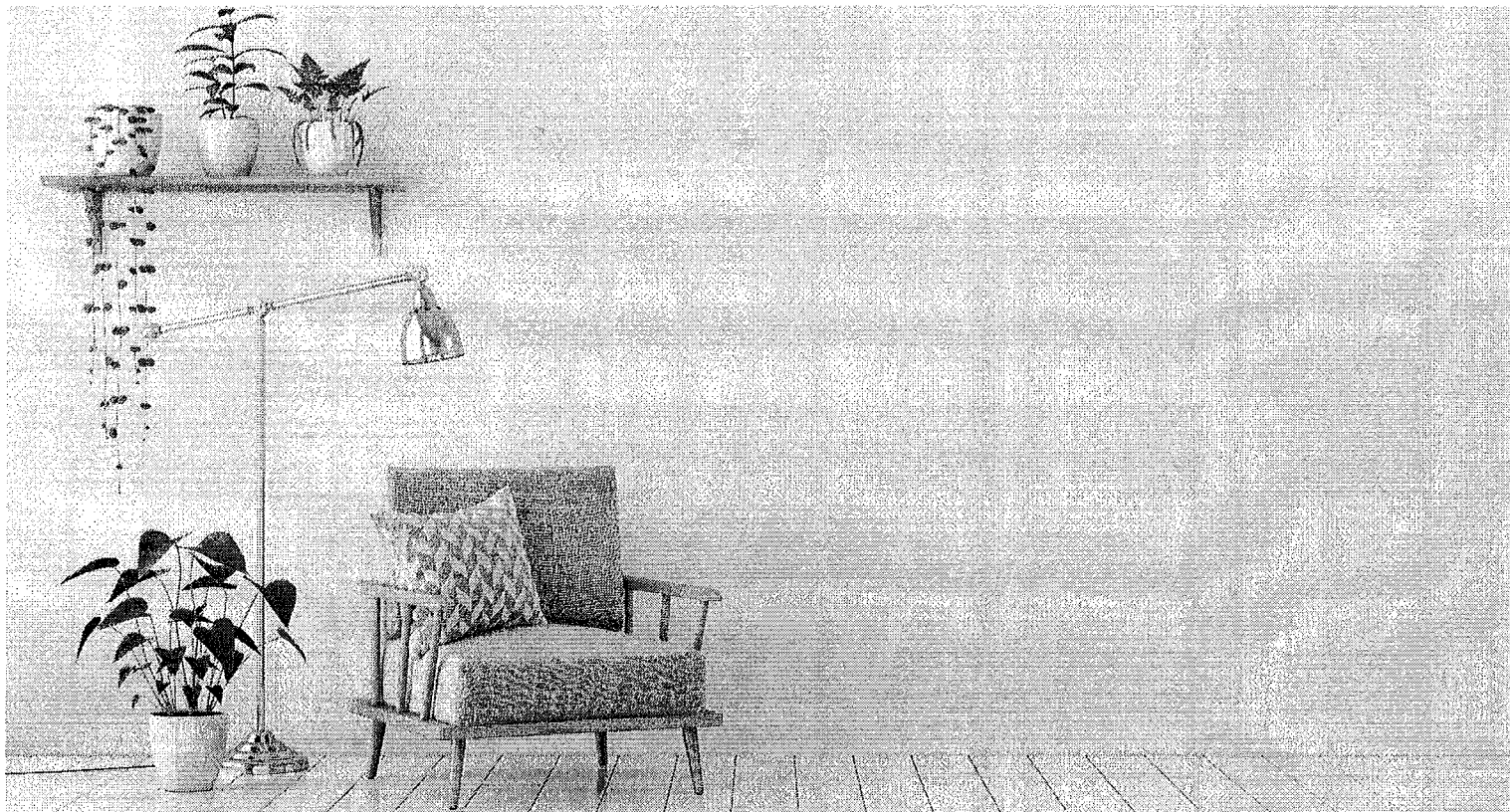


# Årsredovisning 2020



Brf Trikåfabriken  
Org. 769625-0518

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation  
Sveagatan 14, 652 22 KARLSTAD  
[brftrikafabriken@hotmail.com](mailto:brftrikafabriken@hotmail.com)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.  
Tel: 018-66 01 60 (kundtjänst)  
Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)



# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens fastighet**, Loke 1 i Karlstad kommun förvärvades 2012-12-10.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sveagatan 12 och 14. Fastigheten byggdes 1914 och har värdeår 2010.

Tomten innehas med äganderätt och har en areal om 1 062 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 569 kvm, varav 2 419 kvm utgör lägenhetsyta och 150 kvm lokalyta.

Föreningen är medlem i samfälligheten Loke S:1, som omfattar parkeringsplatser, med andelstal 13,2 %. I föreningen finns 11 parkeringsplatser och 10 garage. Föreningen hyr i första hand ut parkeringar till de boende och i andra hand externt. I dagsläget finns lediga p-platser.

Lägenhetsfördelning  
9 st 1 rum och kök  
21 st 2 rum och kök  
9 st 3 rum och kök

Samtliga dessa lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.  
Föreningen har en uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Värmland. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram 2012 i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Porttelefonssystem	2015
Entré Sveagatan 14 (målning, belysning och tavlor)	2016
Entré Sveagatan 12 (målning och nytt golv)	2016
Altan innergård	2016
Ombyggn lokal till lgh	2016
Belysning	2017
Fönsterbesiktning och fönsterbyte	2018
Renovering av innertak	2018
Yogalokal	2018
OVK Besiktning	2018
Installation av LED-belysning på våningsplan	2019

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel finns tecknat med Midroc. För den ekonomiska förvaltningen finns avtal med Simpleko AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2012-07-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-10-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-07-24. Styrelsen har sitt säte i Värmlands län, Karlstad kommun.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 48 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 52. Under året har 7 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 479 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Bjur	ledamot/ordf.
Karin Bjur	ledamot
Björn Wingquist	ledamot
Bo Oscarsson	ledamot

Till **revisor** har Tommy Svensson, TS Konsult valts.

**Valberedning**, stämman beslutade att inte välja någon för kommande år.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 2 st inklusive årsstämman. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Under 2020 så har samtliga stuprännor setts över. De stuprännor som har spruckit på grund av isbildning i rören eller av annan anledning varit i dåligt skick har bytts ut. I samband med att stuprören setts över och åtgärdats så drogs även värmekabel i samtliga stuprör för att förhindra att isbildning sker i framtiden.

Styrelsen tog beslut att binda två av de 5 lån som föreningen har hos SBAB. De två lånen fick en bindningstid om 7 år och en ränta på 1.08% på båda lånen.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdepminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 1% 2020. I samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 1%.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Värmeslingor i stuprör och byte av trasiga stuprör	350

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet den närmaste tiden finns inget planerat underhåll. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Renovering av tak och takfönster	Ej bestämt	1600

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	28 769 003	4 588 441	696 338	-3 410 932	-318 386	30 324 464
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			162 693	-162 693		
Balanseras i ny räkning				-318 386	318 386	
Årets resultat					-395 020	-395 020
<b>Belopp vid årets utgång</b>	28 769 003	4 588 441	859 031	-3 892 011	-395 020	29 929 444

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 089	2 136	2 105	2 142	2 042
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-395	-318	-505	-335	-270
Soliditet, %	48,5	48,7	48,6	48,3	46,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	705	698	698	673	675
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 009	13 066	13 265	13 604	14 603
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 915	11 915	11 915	11 915	11 964
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,30	1,54	1,33	1,80	1,85
Fastighetens belåningsgrad, % **	55,1	54,6	54,8	55,6	58,8

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 892 011
Årets resultat	-395 020
	<hr/>
	-4 287 031
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	162 693
I ny räkning överföres	-4 449 724
	<hr/>
	-4 287 031

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 080 907	2 133 025
Övriga rörelseintäkter		7 736	2 521
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 088 643</b>	<b>2 135 546</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 191 269	-1 082 506
Övriga externa kostnader	4	-111 376	-111 166
Personalkostnader	5	-75 671	-75 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-697 448	-697 448
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 075 764</b>	<b>-1 966 960</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 879</b>	<b>168 586</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 170	3 617
Räntekostnader		-411 069	-490 589
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-407 899</b>	<b>-486 972</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-395 020</b>	<b>-318 386</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-395 020</b>	<b>-318 386</b>



# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	<u>57 035 856</u>	<u>57 733 304</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 035 856</b>	<b>57 733 304</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 035 856</b>	<b>57 733 304</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		26 095	300
Aktuell skattefordran		6 048	3 233
Övriga fordringar		11 251	1 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>51 224</u>	<u>47 942</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>94 618</b>	<b>53 402</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	<u>2 215 109</u>	<u>2 215 109</u>
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 215 109</b>	<b>2 215 109</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 376 143</b>	<b>2 295 671</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 685 870</b>	<b>4 564 182</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 721 726</b>	<b>62 297 486</b>

✓

## BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	33 357 444	33 357 444
Yttre fond	859 031	696 338
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>34 216 475</b>	<b>34 053 782</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-3 892 011	-3 410 932
Årets resultat	-395 020	-318 386
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 287 031</b>	<b>-3 729 318</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>29 929 444</b>	<b>30 324 464</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	31 258 479	31 409 376
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>31 258 479</b>	<b>31 409 376</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	150 888	139 372
Leverantörsskulder	57 592	42 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 325 323	381 470
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>533 803</b>	<b>563 646</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>61 721 726</b>	<b>62 297 486</b>

✘



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	12 879	168 586
Avskrivningar	697 448	697 448
Erhållen ränta mm	3 170	3 617
Erlagd ränta	-411 069	-490 589
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>302 428</b>	<b>379 062</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-25 795	8 918
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-6 813	-610
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	14 788	-61 411
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-49 431	91 464
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>235 177</b>	<b>417 423</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-6 674 650	0
Ändring skulder kreditinstitut	6 535 269	-478 740
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-139 381</b>	<b>-478 740</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>95 796</b>	<b>-61 317</b>
Likvida medel vid årets början	4 510 780	4 572 097
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 606 576</b>	<b>4 510 780</b>

✓

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Markanläggning	20 år	5%
Fastighetsförbättringar	10 år	10%

#### *Finansiella instrument*

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

#### *Fastighetsskatt/fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift men fastighetens värdeår är 2010 och därav betalar föreningen halv fastighetsavgift för närvarande, vilket för räkenskapsåret är 715 kr / lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 698 768	1 684 728
	Hyresintäkt lokaler	103 334	130 757
	Hyresintäkter parkering	60 520	63 320
	Bredband internetanslutning	91 680	91 680
	Eldebitering	110 997	141 669
	Övrigt	15 608	20 871
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 080 907</b>	<b>2 133 025</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetsskötsel, grundavtal	122 758	118 652
	Snöröjning & sandning	458	20 177
	Underhåll	213 604	0
	Reparationer	107 198	150 503
	Fastighetsel	120 977	151 724
	Fjärrvärme	246 546	270 255
	Vatten	75 399	72 010
	Sophämtning	50 790	49 405
	Fastighetsförsäkring	28 227	26 717
	Bredband/Stadsnät	98 197	102 678
	Fastighetsskatt/avgift	34 728	33 749
	Övriga driftskostnader	92 387	86 636
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 191 269</b>	<b>1 082 506</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kameral förvaltning	56 306	53 522
	Revisionsarvode	12 345	21 471
	Kostnad för överlåtelse o pantsättning	10 315	14 487
	IT-tjänster	11 741	8 806
	Övriga externa kostnader	20 669	12 880
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>111 376</b>	<b>111 166</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvode	60 000	60 000
	Sociala kostnader	15 671	15 840
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>75 671</b>	<b>75 840</b>

*b*

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	61 708 982	61 708 982
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 708 982	61 708 982
	Ingående avskrivningar	-3 975 678	-3 278 230
	Årets avskrivningar	-697 448	-697 448
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 673 126	-3 975 678
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 035 856</b>	<b>57 733 304</b>
	Redovisat värde byggnader	42 253 534	42 899 030
	Redovisat värde markanläggningar	696 863	748 815
	Redovisat värde mark	14 085 459	14 085 459
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>57 035 856</b>	<b>57 733 304</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	54 231 000	54 231 000
	varav byggnader:	39 831 000	39 831 000
<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbet försäkringspremier	28 333	25 597
	Kameral förvaltning	14 276	13 714
	Bredband	8 615	8 631
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>51 224</b>	<b>47 942</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Kategori</b>		
	Noterade aktier & andelar	2 215 109	2 215 109
	<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2 215 109</b>	<b>2 215 109</b>
	Marknadsvärde	2 516 545	2 489 131



## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	738 614	682 244
	Amortering efter 5 år	30 519 865	30 727 132
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>31 258 479</b>	<b>31 409 376</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SBAB 23 429 969	2024-12-06	1,26	47 423	6 905 293
SBAB 23 429 942	2023-11-10	1,73	40 458	6 639 562
SBAB 23 429 950	2021-01-14	0,92	34 518	6 711 456
SBAB 23 429 918	2024-12-06	1,26		7 500 000
SBAB 23 429 985	2027-11-15	1,08	28 489	3 653 056
<b>Summa</b>			<b>150 888</b>	<b>31 409 367</b>
<b>Kortfristig del av långfristiga skulder:</b>				
<b>Amortering 2021</b>				<b>-150 888</b>
<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>				
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>31 258 479</b>

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	193 395	191 080
	Upplupna räntor	32 902	35 777
	Upplupen fjärrvärme och el	46 096	95 343
	Upplupet revisionsarvode	12 000	12 000
	Övriga upplupna kostnader	40 930	47 270
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>325 323</b>	<b>381 470</b>

### Övriga noter

<b>Not 11</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 500 000</b>	<b>34 500 000</b>



## NOTER

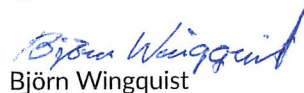
### Not 12 Händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Karlstad 2021-04-19

  
Henrik Bjur

  
Karin Bjur

  
Björn Wingquist

  
Bo Oscarsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2021.

  
Tommy Svensson  
Revisor