



VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Braxen

773200-0521



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Braxen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Braxen 22 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Braxen 22 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 25 bostadsrättslägenheter. Fastigheten har värdeår 1956.

Lägenhetsfördelning

8st 2 rok (5st á 49,7 m² 3st á 66,0 m²)
7st 2 rok (5st á 64,4 m² 2st á 66.0 m²)
5st 4 rok (5st á 105,2 m²)
5st 5 rok (4st á 118,2 m² och 1st á 117,9 m²)

2st lokaler (1st á 17,5 m² och 1st á 32,9 m²)

Den totala boytan är ca. 2 017,2 m². Total yta inklusive lokaler är 2 067,6 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF, bostadsrättstillägg ingå inte. Varje bostadsrättshavare måste själva teckna detta.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-19 haft följande sammansättning:

| | | |
|------------------|-----------|------------|
| Peter Nilsson | Ledamot | Ordförande |
| Stefan Johansson | Ledamot | |
| Marita Eriksson | Ledamot | |
| Jan-Erik Haag | Ledamot | |
| Frida Olsson | Ledamot | |
| Daniel Jansson | Suppleant | |
| Lena Antman | Suppleant | |

Vid stämman avgick Martin Lindqvist och Helen Brask ur styrelsen.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Peter Nilsson och Frida Olsson i förening, eller av Peter Nilsson eller Frida Olsson i förening med Stefan Johansson

Styrelsen har under 2021 hållit sju protokollförda sammanträden.

Ersättning till styrelsen har utgått med 25 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos IF.

Revisorer

| | |
|---------------------|-----------|
| Bengt Enarsson | Ordinarie |
| Christina Persenius | Suppleant |

Valberedning

| | |
|-------------------|----------------|
| Jan Eriksson | Sammankallande |
| Marianne Sandahl. | |

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-05-02

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Vänerförvaltning | Ekonomisk förvaltning |
| Karlstads Energi | El, värme och renhållning |
| Tele2 | Kabel-TV, bredband |
| IF Skadeförsäkring | Fastighetsförsäkring |

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelse skett.

Antalet anställda

Fastighetsskötare har varit Jan Eriksson.
Trappstädningen har skötts av Alex Gelotte.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2021. Genomsnittlig årsavgift är ca. 354 kr per m².

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 459 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.ex. förändrade taxeringsvärden.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 959 | 931 | 877 | 851 |
| Resultat efter finansiella poster | -46 | 175 | 78 | 45 |
| Lån per m ² bostadsyta | 1 237 | 1 264 | 1 290 | 954 |
| Årsavgift per m ² bostadsyta | 363 | 363 | 363 | 363 |
| Driftskostnad per m ² bostadsyta | 338 | 363 | 383 | 389 |
| Ränteutgift per m ² bostadsyta | 12 | 13 | 14 | 12 |
| Snittränta på fastighetslån (%) | 0,91 | 0,99 | 1,27 | 1,27 |
| Balansomslutning | 4 485 | 4 539 | 4 355 | 0 |
| Soliditet (%) | 39,23 | 39,77 | 37,42 | 0,00 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 203 585 | 313 315 | 968 329 | 304 714 | 15 360 | 1 805 303 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 15 360 | -15 360 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -45 693 | -45 693 |
| Belopp vid årets utgång | 203 585 | 313 315 | 968 329 | 320 074 | -45 693 | 1 759 610 |

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

| | |
|---|----------------|
| balanserat resultat | 320 074 |
| årets resultat | -45 693 |
| Återstår till föreningsstämmans förfogande | 274 381 |

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så

| | |
|--|----------------|
| reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna | 80 067 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -86 875 |
| i ny räkning överföres | 281 189 |
| Att balansera i ny räkning | 274 381 |

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|--|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 851 127 | 851 606 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 107 779 | 79 325 |
| Summa rörelseintäkter | | 958 906 | 930 931 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och underhållskostnader | 4 | -681 998 | -448 471 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -56 616 | -59 975 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -114 180 | -111 907 |
| Avskrivningar | 7, 8, 9, 10 | -129 875 | -110 924 |
| Summa rörelsekostnader | | -982 669 | -731 277 |
| Rörelseresultat | | -23 763 | 199 654 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 752 | 1 293 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -23 682 | -25 520 |
| Summa finansiella poster | | -21 930 | -24 227 |
| Resultat efter finansiella poster | | -45 693 | 175 427 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Övriga bokslutsdispositioner | | 0 | -160 067 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 0 | -160 067 |
| Årets resultat | | -45 693 | 15 360 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 1 688 000 | 1 688 000 |
| Solcellsanläggning | 8 | 534 824 | 594 660 |
| Hissar | 9 | 1 224 250 | 1 306 250 |
| Styrssystem | 10 | 65 500 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 512 574 | 3 588 910 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 512 574 | 3 588 910 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 30 930 | 2 802 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 40 965 | 36 268 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 71 895 | 39 070 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 900 371 | 911 410 |
| Summa kassa och bank | | 900 371 | 911 410 |
| Summa omsättningstillgångar | | 972 266 | 950 480 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 484 840 | 4 539 390 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 516 900 | 516 900 |
| Fond för yttre underhåll | | 968 329 | 968 329 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 485 229 | 1 485 229 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 320 074 | 304 714 |
| Årets resultat | | -45 693 | 15 360 |
| Summa fritt eget kapital | | 274 381 | 320 074 |
| Summa eget kapital | | 1 759 610 | 1 805 303 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 1 827 500 | 2 549 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 827 500 | 2 549 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 669 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 86 130 | 78 841 |
| Skatteskulder | | 0 | 2 248 |
| Övriga skulder | | 0 | 1 122 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 142 600 | 102 376 |
| Summa kortfristiga skulder | | 897 730 | 184 587 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 484 840 | 4 539 390 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas till som kortfristiga.

Materiella anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Övriga anläggningstillgångar skrives av enligt nedan.

| Anläggningstillgång | Antal år |
|---------------------|----------|
| Solcellsanläggning | 25 |
| Hissar | 16 |
| Styrsystem | 5 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 732 884 | 732 913 |
| Hyror lokaler | 63 084 | 63 084 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 55 158 | 55 608 |
| Summa | 851 126 | 851 605 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Eldebitering | 36 614 | 19 749 |
| Fast avgift tempgivare | 40 176 | 40 176 |
| Elavräkning (Karlstads energi) | 11 974 | 9 800 |
| Övriga intäkter | 19 015 | 9 600 |
| Summa | 107 779 | 79 325 |

Not 4 Drift- och underhållskostnader

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparation och underhåll | 162 836 | 7 718 |
| Porttelefon & hisstelefon | 2 430 | 5 094 |
| Hisskostnader | 24 169 | 6 374 |
| El | 56 669 | 37 189 |
| Fjärrvärme | 238 441 | 194 513 |
| Vatten och avlopp | 45 461 | 51 593 |
| Renhållning/sophämtning | 41 451 | 40 453 |
| Snöröjning och halkbekämpning | 9 376 | 2 063 |
| Energioptimering | 5 541 | 6 959 |
| Fastighetsförsäkring | 21 933 | 21 322 |
| Kabel-tv | 11 081 | 13 502 |
| Bredband & Porttelefoni | 5 700 | 5 700 |
| Trädgårdskostnader | 10 775 | 2 611 |
| Fastighetsskatt | 30 161 | 38 615 |
| Diverse övriga kostnader | 15 973 | 14 765 |
| Summa | 681 997 | 448 471 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsarvoden | 2 000 | 2 000 |
| Förvaltningskostnader | 38 751 | 38 750 |
| Medlemsavgift | 0 | 4 710 |
| Övriga föreningskostnader | 15 865 | 14 514 |
| Summa | 56 616 | 59 974 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Lön fastighetsskötsel | 36 000 | 36 000 |
| Lön lokalvård | 31 200 | 31 200 |
| Styrelsearvode | 25 000 | 25 000 |
| Extra arbete | 7 420 | 0 |
| Socialförsäkringsavgifter | 14 560 | 19 707 |
| Summa | 114 180 | 111 907 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 688 000 | 1 688 000 |
| Fastighetsförbättringar | 1 934 424 | 1 934 424 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 622 424 | 3 622 424 |
| Ingående avskrivningar | -1 934 424 | -1 855 000 |
| Årets avskrivningar | 0 | -79 424 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 934 424 | -1 934 424 |
| Utgående redovisat värde | 1 688 000 | 1 688 000 |
| Taxeringsvärde Braxen 22 | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 15 289 000 | 15 289 000 |
| Taxeringsvärden mark | 11 400 000 | 11 400 000 |
| Summa | 26 689 000 | 26 689 000 |

Not 8 Solcellsanläggning

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 657 660 | 780 033 |
| Bidrag | -28 336 | -122 373 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 629 324 | 657 660 |
| Ingående avskrivningar | -63 000 | -31 500 |
| Årets avskrivningar | -31 500 | -31 500 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -94 500 | -63 000 |
| Utgående redovisat värde | 534 824 | 594 660 |

Not 9 Hissar

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 306 250 | 1 306 250 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 306 250 | 1 306 250 |
| Årets avskrivningar | -82 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -82 000 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 1 224 250 | 1 306 250 |

Not 10 Styrssystem

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------|
| Ingående anskaffningsvärden | 81 875 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 81 875 | 0 |
| Årets avskrivningar | -16 375 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -16 375 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 65 500 | 0 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Tele 2 | 3 802 | 4 647 |
| Fastighetsförsäkring | 22 353 | 21 933 |
| Förvaltningsarvode | 9 960 | 9 688 |
| Övrigt | 4 850 | 0 |
| Summa | 40 965 | 36 268 |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Amorteringar 2021-12-31 | Lånebelopp 2021-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Swedbank | 0,95 | 2024-09-25 | 25 000 | 1 852 500 |
| Swedbank | 0,87 | 2022-09-23 | 28 000 | 644 000 |
| | | | 53 000 | 2 496 500 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | -669 000 |
| Långfristig del av skulder till kreditinstitut | | | | 1 827 500 |

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 53 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 2 231 500 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 16 819 | 0 |
| El | 7 242 | 5 924 |
| Värme | 36 548 | 27 297 |
| Upplupen ränta | 3 080 | 2 900 |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 72 470 | 66 255 |
| Renhållning | 3 251 | 0 |
| Fastighetsavgift | 3 190 | 0 |
| Summa | 142 600 | 102 376 |

Karlstad 2022-

Peter Nilsson
Ordförande

Marita Eriksson
Ledamot

Jan-Eric Haag
Ledamot

Stefan Johansson
Ledamot

Frida Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Bengt Enarsson
Revisor