

Årsredovisning 2022

Brf Trikåfabriken

769625-0518



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TRIKÅFABRIKEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2012-07-24 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-10-30.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-07-24.

Säte

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

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.

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.

Försäkring

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

Styrelsens sammansättning

Henrik Bjur	Ordförande
Björn Wingquist	Ledamot
Karin Bjur	Ledamot
Bo Georg Oscarsson	Ledamot

Valberedning

Stämman beslutade att inte välja någon för kommande år.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Tommy Svensson Revisor TS Konsult

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2015	Porttelefonssystem
2016	Entré Sveagatan 14 (målning, belysning och tavlor)
2016	Entré Sveagatan 12 (målning och nytt golv)
2016	Altan innergård
2016	Ombyggnad lokal till lägenhet
2017	Belysning
2018	Fönsterbesiktning och fönsterbyte
2018	Renovering av innertak Yogalokal
2018	OVK Besiktning
2019	Installation av LED-belysning på våningsplan
2020	Värmeslingor i stuprör och byte av trasiga stuprör
2021	Renovering av trapphus
2021	Målning och asfaltering av soprum
2022	Renovering av korridorer
2022	Mattläggning
2022	Takrenovering

- 2023 Målning och asfaltering Soprum. Installation av nya armaturer
- 2023 Målning av korridorer på våningsplan 1-5 inklusive Mattbyte på våningsplan 5
- 2023 Putsade fasad på gavel mot innergård samt byte ut trasiga tegelstenar i fasaden

Planerade underhåll

- 2023 Löpande underhåll

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

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Midroc
Fastighetsskötsel	Hus & Fastighetservice
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2022 är bättre än resultatet för år 2021. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader. 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 under 2022 var oförändrade och i samband med budgetarbetet för 2023 beslutade föreningen om en avgiftshöjning med 2% från och med 1 februari 2023.

Föreningen anlidade Alf E Johansson på REREC för en värdering av fastigheten. REREC fastslog ett värde av Fastigheten Karlstad Loke 1 till ett värde av Sjuttiofyramiljoner SEK (74 000 KSEK).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5250 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 208 585	2 145 792	2 088 643	2 135 546
Resultat efter fin. poster	-445 037	-682 518	-395 020	-318 386
Soliditet, %	48	48	49	49
Yttre fond	731 992	1 021 724	859 031	696 338
Taxeringsvärde	64 111 000	54 231 000	54 231 000	54 231 000
Bostadsyta, kvm	2 415	2 415	2 419	2 419
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	712	712	705	698
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 876	12 943	13 009	13 066
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	68	47	59
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	91	98	96	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	30	29	28
Genomsnittlig skuldränta, %	1,30	1,30	1,30	1,54
Belåningsgrad, %	56,49	56,13	55,07	54,65

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	28 769 003	-	-	28 769 003
Upplåtelseavgifter	4 588 441	-	-	4 588 441
Fond, yttre underhåll	1 021 724	-	-289 732	731 992
Balanserat resultat	-4 449 724	-682 518	289 732	-4 842 510
Årets resultat	-682 518	682 518	-445 037	-445 037
Eget kapital	29 246 926	0	-445 037	28 801 889

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 842 510
Årets resultat	-445 037
Totalt	<u>-5 287 547</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	192 333
Att från yttre fond i anspråk ta	-423 678
Balanseras i ny räkning	-5 056 202
	<u>-5 287 547</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 208 585	2 145 792
Rörelseintäkter		298	2 661
Summa rörelseintäkter		2 208 883	2 148 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 364 524	-1 532 877
Övriga externa kostnader	7	-123 277	-124 220
Personalkostnader	8	-72 488	-72 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-697 440	-697 440
Summa rörelsekostnader		-2 257 729	-2 427 025
RÖRELSERESULTAT		-48 846	-278 572
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 286	3 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-406 477	-407 126
Summa finansiella poster		-396 191	-403 946
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-445 037	-682 518
ÅRETS RESULTAT		-445 037	-682 518

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	55 048 009	55 693 501
Markanläggningar	11	592 967	644 915
Summa materiella anläggningstillgångar		55 640 976	56 338 416
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 640 976	56 338 416
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 254	110 605
Övriga fordringar	12	23 613	3 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	81 525	106 157
Summa kortfristiga fordringar		114 392	220 351
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	2 215 109	2 215 109
Summa kortfristiga placeringar		2 215 109	2 215 109
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 330 053	2 253 481
Summa kassa och bank		2 330 053	2 253 481
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 659 555	4 688 941
SUMMA TILLGÅNGAR		60 300 531	61 027 357

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 357 444	33 357 444
Fond för yttre underhåll		731 992	1 021 724
Summa bundet eget kapital		34 089 436	34 379 168
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 842 510	-4 449 724
Årets resultat		-445 037	-682 518
Summa fritt eget kapital		-5 287 547	-5 132 242
SUMMA EGET KAPITAL		28 801 889	29 246 926
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	24 410 356	31 095 100
Summa långfristiga skulder		24 410 356	31 095 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 684 732	163 364
Leverantörsskulder		57 116	198 558
Skatteskulder		49 434	24 897
Övriga kortfristiga skulder		4 579	3 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	292 425	294 677
Summa kortfristiga skulder		7 088 286	685 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 300 531	61 027 357

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 253 481	2 391 467
Resultat efter finansiella poster	-445 037	-682 518
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	697 440	697 440
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	252 403	14 922
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	105 959	-133 395
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-118 414	131 390
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	239 949	12 917
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-163 376	-150 903
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-163 376	-150 903
Årets kassaflöde	76 573	-137 986
Likvida medel vid årets slut	2 330 053	2 253 481

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Trikäfabriken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Bredband	91 680	91 680
Eldebitering	164 802	123 751
Hysesintäkter, lokaler	128 150	114 878
Hysesintäkter, p-platser	86 112	79 820
Årsavgifter, bostäder	1 718 544	1 718 544
Övriga intäkter	19 595	19 780
Summa	2 208 883	2 148 453

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	29 190	2 536
Fastighetsskötsel	54 852	109 579
Obligatorisk ventilationskontroll	0	48 036
Snöskottning	5 498	7 327
Trädgårdsarbete	5 537	3 211
Summa	95 077	170 689

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Reparationer	63 012	130 947
Underhåll	423 678	452 425
Summa	486 690	583 372

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	169 240	174 865
Sophämtning	58 405	51 972
Uppvärmning	234 335	252 275
Vatten	82 606	75 966
Summa	544 586	555 078

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	74 011	67 132
Fastighetsförsäkringar	31 990	30 986
Fastighetsskatt	65 313	62 293
Kabel-TV	30 856	36 327
Övrigt	36 000	27 000
Summa	238 170	223 738

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	58 421	56 935
Förbrukningsmaterial	1 309	11 307
IT-tjänster	9 693	11 740
Konsultkostnader	0	7 412
Revisionsarvoden	13 342	12 345
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	19 297	15 463
Övriga förvaltningskostnader	21 216	9 018
Summa	123 277	124 220

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	12 488	12 488
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Summa	72 488	72 488

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	406 005	407 026
Övriga räntekostnader	472	100
Summa	406 477	407 126

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60 669 948	60 669 948
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>60 669 948</u>	<u>60 669 948</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 976 447	-4 330 955
Årets avskrivning	-645 492	-645 492
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 621 939</u>	<u>-4 976 447</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>55 048 009</u>	<u>55 693 501</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	14 085 459	14 085 459
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 911 000	39 831 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	14 400 000
Summa	64 111 000	54 231 000
Not 11, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 039 034	1 039 034
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 039 034</u>	<u>1 039 034</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-394 119	-342 171
Årets avskrivning	-51 948	-51 948
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-446 067</u>	<u>-394 119</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>592 967</u>	<u>644 915</u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	23 613	3 589
Summa	23 613	3 589

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	7 263	7 084
Fastighetsskötsel	4 571	4 571
Försäkringspremier	30 926	29 179
Förvaltning	15 400	14 575
Kabel-TV	2 567	2 568
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 798	48 180
Summa	81 525	106 157

Not 14, Kortfristiga placeringar	2022-12-31	2021-12-31
Kortfr.placeringar	2 215 109	2 215 109
Summa	2 215 109	2 215 109

Marknadsvärde per 2022-12-31: 2 380 849

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Amortering 2023
SBAB 23 42998 5	2027-11-15	1,08 %	3 593 715	33 393
SBAB 23 42991 8	2024-12-06	1,26 %	7 500 000	
SBAB 23 42994 2	2023-11-10	1,73 %	6 555 293	47 423
SBAB 23 42955 0	2027-11-15	1,08 %	6 639 562	40 458
SBAB 23 42996 9	2024-12-06	1,26 %	6 806 518	55 588
Summa			31 095 088	176 862

Varav kortfristig del 6 684 732

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

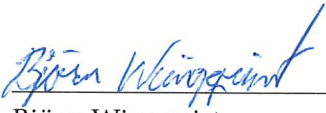
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	12 000	12 000
El	23 237	23 994
Förutbetalda avgifter/hyror	177 348	175 945
Uppvärmning	40 288	40 792
Utgiftsräntor	34 328	33 861
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 224	8 085
Summa	292 425	294 677

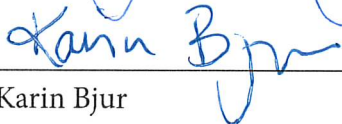
Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	34 500 000	34 500 000
Summa	34 500 000	34 500 000

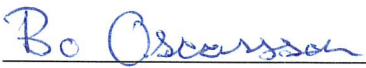
KARLSTAD, 2023 - 05 - 17

Ort och datum

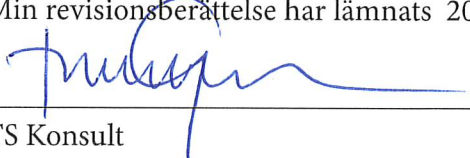

Henrik Bjur
Ordförande


Björn Wingquist
Ledamot


Karin Bjur
Ledamot


Bo Georg Oscarsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 22


TS Konsult
Tommy Svensson
Revisor