

Årsredovisning för

# Brf Freja 5

769629-0738

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Freja 5, 769629-0738 med säte i Karlstad får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-12-02.

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Fakta om fastigheten**

Föreningens fastighet Karlstad Freja 5, med gatuadress Södra Kyrkogatan 11 och Tingvallagatan 5 har byggnadsår 1934, 1943 samt 1973. Bostadsarean uppgår till 2 904 m<sup>2</sup> fördelat på 47 st lägenheter. Lokalarean uppgår till 1 969 m<sup>2</sup> fördelat på 7 st lokaler. Fastigheten har 23 garageplatser och 10 parkeringsplatser. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordförande - Johan Persson  
Ledamot - Sofia Steen  
Ledamot - Simon Linder  
Ledamot - Mensur Nomanovic  
Ledamot - Kerstin Wallmyr  
Suppleant - Louise Hallenstam

Föreningens firma har tecknats av ordinarie styrelseledamöter, två i förening eller vid vissa ärenden en ordinarie styrelseledamot tillsammans med Camilla Holmén (hos föreningens förvaltare Carlstaden Förvaltning AB) genom fullmakt.

Styrelsen har haft åtta protokollförda styrelsemöten samt ett par informella träffar under räkenskapsåret.

#### **Revisor**

Föreningen har under året haft Tobias Lilja, Auktoriserad revisor, KPMG som vald revisor.

#### **Förvaltning**

Carlstaden Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen med ordförande och sekreterare som kontaktmän. Värmlands Fastighetsservice AB sköter den yttre och inre fastighetsskötseln med styrelseledamöter som kontaktmän.

#### **Medlemsinformation och lägenhetsöverlåtelse**

Vid räkenskapsårets slut uppgick medlemsantalet till 46. Av föreningens 47 bostadslägenheter kvarstår en att bli upplåten med bostadsrätt.

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelse skett. Försålda objekt och nya medlemmar är:

Nr 1 - Celina Nilsson	Nr 22 - Oskar Erixon
Nr 38 - Erik Edstrand	Nr 29 - Andro Michel
Nr 9 - Elin Johansson / Philip Nilsson	Nr 47 - Andreas Ragnarsson
Nr 39 - Eva Bennis	Nr 2 - Mikael Halvarsson
Nr 17 - Erik Haldammen	Nr 42 - Ribeen Palanijafi
Nr 8 - Linus Jonsson	Nr 40 - Oskar Westlund

Ytterligare information om föreningen finns på hemsidan [www.freja5.se](http://www.freja5.se)

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har löpande/avhjälpande underhåll skett i normal omfattning.

Vad gäller planlagda reparationsarbeten har den största åtgärden varit att hissen på S:a Kyrkogatan ersatts med en helt ny sådan till en kostnad av drygt 800 tkr inklusive kringkostnader. En stor del av denna utgift har finansierats genom att disponera fonden för yttre underhåll.

Vidare har föreningen administrerat och medverkat till att delar av de uthyrda lokalerna 1002 och 1102 renoverats genom att kostnaderna för detta har fördelats mellan hyresgästerna och bostadsrättsföreningen. Hyresgästerna har själva investerat sammanlagt c:a 200 tkr i lokalerna.

Förberedelser har påbörjats för att under sommaren 2020 ersätta befintlig värmeväxlare med en ny sådan. Merparten av kostnaderna för denna åtgärd bekostas av Karlstad Energi AB.

Något som engagerat och berört bostadsrättsföreningen mycket är också att hyresgästen (Music Retail Sweden AB) i Musikaffärslokalen gick i konkurs under hösten 2019. Intensiva förhandlingar med konkursförvaltare och nya hyresgäster resulterade i att förlusterna kunde begränsas till drygt 100 tkr.

Omförhandling av lån har skett under året. Aktuellt var att omförhandla föreningens "5-års lån". Mot bakgrund av att offererad "5-årsränta" från Nordea var förhållandevis hög jämfört med nivån på deras "3-årsränta" valdes att binda detta lån på 3 år och att samtidigt göra en extraamortering på 500 tkr på lånet.

Årets resultat, - 383 tkr, överensstämmer i stort sett med upprättad budget, vilken är likviditetsbaserad. Då de bokföringstekniska avskrivningarna är drygt 500 tkr högre än budgeterade amorteringar ehålles ett bokföringsmässigt underskott.

Bostadsavgifterna är oförändrade inför 2020. Planerad höjning år 2021 med 3%. Lokalhyror indexeras alternativt omförhandlas årligen.

Fem (5) av föreningens medlemmar hyr ut sina bostäder i andra hand.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kkr 2016
Nettoomsättning	4 250	4 233	4 173	4 138
Resultat efter finansiella poster	-383	-295	186	450
Soliditet, %	45	45	45	43

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	53 197 450	475 500	431 661	663 051
Resultatdisposition			162 750	-162 750
lanspråktaget från yttre fond			-594 411	594 411
Årets resultat				-383 363
<b>Vid årets slut</b>	<b>53 197 450</b>	<b>475 500</b>	<b>-</b>	<b>711 349</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 094 712
årets resultat	-383 363
Totalt	<u>711 349</u>
disponeras för	
avsätts till fond för yttre underhåll (0,3% av taxeringsvärdet)	182 400
enligt Brf Freja 5s ekomiska plan och stadgar	
balanseras i ny räkning	<u>528 949</u>
Summa	711 349

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 249 812	4 233 467
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>4 249 812</u>	<u>4 233 467</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-2 510 108	-2 657 848
Personalkostnader	3	-125 130	-42 249
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	5	-1 017 107	-1 017 110
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 652 345</u>	<u>-3 717 207</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>597 467</u>	<u>516 260</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-980 830	-812 092
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-980 830</u>	<u>-811 692</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-383 363</u>	<u>-295 432</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-383 363</u>	<u>-295 432</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-383 363</u>	<u>-295 432</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	116 899 910	117 834 938
Inventarier, verktyg och installationer	6	115 515	197 594
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>117 015 425</u>	<u>118 032 532</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>117 015 425</u>	<u>118 032 532</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		2 890	3 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 030	60 476
Summa kortfristiga fordringar		<u>63 920</u>	<u>63 576</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		3 766 390	3 868 703
Summa kassa och bank		<u>3 766 390</u>	<u>3 868 703</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 830 310</u>	<u>3 932 279</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>120 845 735</u>	<u>121 964 811</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 197 450	53 197 450
Upplåtelseavgifter		475 500	475 500
Avsättning yttre fond		-	431 661
Summa bundet eget kapital		53 672 950	54 104 611
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 094 712	958 483
Årets resultat		-383 363	-295 432
Summa fritt eget kapital		711 349	663 051
<b>Summa eget kapital</b>		54 384 299	54 767 662
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	43 870 000	46 000 000
Summa långfristiga skulder		43 870 000	46 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	21 455 000	20 280 000
Leverantörsskulder		132 011	132 756
Skatteskulder		454 058	421 644
Övriga skulder		72 453	36 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		477 914	325 843
Summa kortfristiga skulder		22 591 436	21 197 149
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		120 845 735	121 964 811

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% / år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Inventarier, verktyg och installationer	20

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Månadsavgifter medlemar	1 655 953	1 638 094
Hysesintäkter momspliktiga lokaler	1 251 416	1 270 012
Hysesintäkter ej momspliktiga lokaler och lägenheter	1 087 222	1 063 156
Intäkter parkering	246 000	251 975
Intäkter övriga	9 221	10 230
<b>Summa</b>	<b>4 249 812</b>	<b>4 233 467</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

#### **Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Löner och andra ersättningar:	104 100	32 150
<b>Summa</b>	<b>104 100</b>	<b>32 150</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	21 030 -	10 099 -

Av ersättningarna ovan avser 22 000 kr styrelsearvoden samt övriga delar avlönad personal med deltidsanställningar.



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elkostnader	155 744	120 811
Fjärrvärme	558 920	602 330
TV, telefoni o internet	38 713	40 870
Vatten och avlopp	91 504	97 311
Renhållning och sophantering	89 498	79 136
Reparation och underhåll	1 022 142	1 229 605
Förbrukningsinventarier/material	10 459	20 104
Fastighetsskatt	242 719	211 339
Försäkringspremier	36 652	35 675
Teknisk förvaltning	78 727	106 360
Administrativ förvaltning	90 274	65 456
Revision	15 600	13 063
Bankkostnader	1 680	1 674
Övrigt	77 476	34 113
<b>Summa</b>	<b>2 510 108</b>	<b>2 657 847</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	121 646 780	121 646 780
	121 646 780	121 646 780
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 811 842	-2 876 812
-Årets avskrivning enligt plan	-935 028	-935 030
	-4 746 870	-3 811 842
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>116 899 910</b>	<b>117 834 938</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	410 398	410 398
	410 398	410 398
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-212 804	-130 724
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-82 079	-82 080
	-294 883	-212 804
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>115 515</b>	<b>197 594</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	21 455 000	20 280 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	43 870 000	46 000 000
	<b>65 325 000</b>	<b>66 280 000</b>

Samtliga lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Samtliga lån förfaller inom 5 år, men föreningen har för avsikt att förlänga lånen och amortera 455 000 kr om året varför 65 325 000 kr kan betraktas som långfristig skuld.

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	70 100 000	70 100 000
	<b>70 100 000</b>	<b>70 100 000</b>

## Räntebindningstid

	Skuldbelopp	Räntesats	Räntebindningstid
LÅN Nordea	25 000 000	1,34%	2021-11-14
LÅN Nordea	21 000 000	1,20%	2020-11-11
LÅN Nordea	19 325 000	1,18%	2022-11-16
	<b>65 325 000</b>		

## Underskrifter

Karlstad 2020-

Johan Persson  
Styrelseordförande

Sofia Steen  
Sekreterare

Kerstin Wallmyr

Simon Linder  
ersätter Jan Jansson

Mensur Numanovic

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-

Tobias Lilja  
Auktoriserad revisor