

Årsredovisning

för

Brf Näcken, Karlstad

769614-2822

Räkenskapsåret

2020-07-01 - 2021-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Näcken, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

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 Vågmästaren 13 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 37 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

9 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 3 657 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med HSB Centrala Värmland om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 60 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju(fyra) överlåtelser skett.

Samfällighet

Föreningen är genom ett anläggningsbeslut registrerad 2000-02-10 delägare i samfällighetsföreningen Vågmästaren, Karlstad.

Andelstalet 9,25% redovisas i beslut registrerat 2011-12-30(37 av 400 lgh).

Föreningen nominerar förslag till ledamot till samfällighetens styrelse.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Årsavgifter

Årsavgifterna är inte justerade sedan 2009. Genomsnittlig avgift är 735 kr per m2.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2007. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2008-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift ytterligare fem år. Fr.o.m 2018 blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift.

Inkomstskatt

Efter dom i Regeringsrätten 2010 skall ej inkomstskatt betalas av bostadsrättsföreningen som avser ränteintäkter från fastighetsförvaltningen.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	2 786	2 799	2 801	2 807
Resultat efter finansiella poster	529	351	415	350
Soliditet (%)	57,6	57,2	55,9	55,6
Balansomslutning	85 115	84 838	86 203	85 918

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 796 000	12 854 000	1 110 500	1 378 073	351 019	48 489 592
Reservering till yttre fond			162 000	189 019	-351 019	0
Driftsreserv				15 464		15 464
Årets resultat					528 532	528 532
Belopp vid årets utgång	32 796 000	12 854 000	1 272 500	1 582 556	528 532	49 033 588

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 567 092
årets vinst	528 532
	2 095 624

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	162 000
i ny räkning överföres	1 933 624
	2 095 624

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

Resultaträkning	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 786 156	2 794 926
Övriga rörelseintäkter		0	1 650
Summa rörelseintäkter		2 786 156	2 796 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 136 280	-1 272 603
Personalkostnader	4	-54 174	-51 274
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-360 000	-360 000
Summa rörelsekostnader		-1 550 454	-1 683 877
Rörelseresultat		1 235 702	1 112 699
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 128	3 183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-708 298	-764 863
Summa finansiella poster		-707 170	-761 680
Resultat efter finansiella poster		528 532	351 019
Resultat före skatt		528 532	351 019
Årets resultat		528 532	351 019

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	83 230 000	83 590 000
Summa materiella anläggningstillgångar		83 230 000	83 590 000
Summa anläggningstillgångar		83 230 000	83 590 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		57	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	129 491	140 994
Summa kortfristiga fordringar		129 548	140 994
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 755 313	1 107 368
Summa kassa och bank		1 755 313	1 107 368
Summa omsättningstillgångar		1 884 861	1 248 362
SUMMA TILLGÅNGAR		85 114 861	84 838 362

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 796 000	32 796 000
Förlagsinsatser		12 854 000	12 854 000
Reservfond		15 464	15 464
Fond för yttre underhåll		1 272 500	1 110 500
Summa bundet eget kapital		46 937 964	46 775 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 567 092	1 378 073
Årets resultat		528 532	351 019
Summa fritt eget kapital		2 095 624	1 729 092
Summa eget kapital		49 033 588	48 505 056
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	35 657 843	35 821 209
Summa långfristiga skulder		35 657 843	35 821 209
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75 520	152 567
Skatteskulder		1 909	27 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	346 001	331 596
Summa kortfristiga skulder		423 430	512 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 114 861	84 838 362

Kassaflödesanalys	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		528 532	351 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		360 000	360 000
Övrigt		-26 082	1 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		862 450	712 122
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		11 503	-19 643
Förändring av leverantörsskulder		-77 047	97 572
Förändring av kortfristiga skulder		14 405	-112 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten		811 311	677 271
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-163 366	-1 676 179
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-163 366	-1 676 179
Årets kassaflöde		647 945	-998 908
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 107 368	2 106 276
Likvida medel vid årets slut		1 755 313	1 107 368

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. K2 reglerna för mindre bolag och ekonomiska föreningar tillämpas.

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

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan med belopp 360 000 kr per år.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Årsavgifter bostäder	-2 687 894	-2 687 894
Eldebitering	-122 880	-138 240
Elavräkning	24 619	31 208
Hyror garage och parkeringsplatser		-1 650
	-2 786 155	-2 796 576

Not 3 Driftskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Arvode för teknisk förvaltning	85 727	85 090
Rep och underhåll	28 204	170 647
El	137 582	137 493
Fjärrvärme	299 561	271 533
Vatten och avlopp	108 225	102 587
Renhållning	47 076	47 076
Gemensamhetsanläggning	105 228	100 416
Hissanläggning	29 320	32 786
Fastighetsförsäkring inkl bostadrättsförsäkring	27 153	23 805
Comhem	103 052	102 741
Trädgårdskostnader	2 292	736
Fastighetsavgift	53 983	52 873
Övriga driftskostnader	16 625	20 259
Tel/porto	5 435	4 936

Admkostnader	9 766	9 530
Arvode för ekonomisk förvaltning	64 201	63 845
Revisionsarvode	8 750	8 750
Obl ventilationskontroll	4 100	37 500
	1 136 280	1 272 603

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Styrelsearvoden	45 800	44 800
Sociala kostnader	8 374	6 474
Totalt	54 174	51 274

Not 5 Byggnader

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	72 100 000	72 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 100 000	72 100 000
Ingående avskrivningar	-3 010 000	-2 650 000
Årets avskrivningar	-360 000	-360 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 370 000	-3 010 000
Utgående redovisat värde	68 730 000	69 090 000
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	24 200 000	24 200 000
	78 200 000	78 200 000
Bokfört värde mark	14 500 000	14 500 000
	14 500 000	14 500 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	24 483	22 225
Vatten	22 251	21 900
Renhållning	11 769	11 369
Gemensamhetsanläggning	29 916	25 164
HSB	12 981	12 981
Vänerförvaltning AB	0	13 814
Kone-Hiss	2 666	8 116
Comhem	25 425	25 425
	129 491	140 994

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-06-30
SBAB	1,16	2025-06-05	10 406 224
SBAB	2,34	2023-04-17	15 858 091
SBAB	2,32	2024-12-09	9 393 528
			35 657 843

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntor	71 667	74 698
Upplupna styrelsearvoden	7 650	7 650
Upplupna sociala avgifter	2 402	2 402
Revision	5 630	5 630
Fjärrvärme	11 179	8 975
El	9 879	6 068
Förskottsbetalda årsavgifter	237 594	226 173
	346 001	331 596

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	41 000 000	41 000 000
	41 000 000	41 000 000

Karlstad

Klas Nordensson
Ordförande

Torsten Persson
Ledamot

Agneta Engström
Ledamot

Roger Sigrén
Ledamot

Kärstin Davisson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Revisor