

Styrelsen för Brf Pinassen i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten 2019.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1229)

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Barkassen 16 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 34 bostadsrätter, 34 invändiga parkeringsplatser i garage samt två lokaler.

Lägenhetsfördelning:

16 st 3 rum och kök
16 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 3 540 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2009. Värdeår 2009.

Fastighetens tekniska status

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

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetsservice om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningens lokaler

Föreningen äger 2 st lokaler på totalt 128,5 m².

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar.

Under året har 4 st överlåtelse skett.

Årsstämman hölls den 29 april 2019 och 24 av totalt 34 lägenheter var representerade. Mötet hölls på Barbros Brygga där det bjöds på mat och dryck.

Speciellt inbjuden var vår revisor Urban Johansson

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten, 1 konstituerade styrelsemöte samt

ett antal byggmöten

Under året har såväl vår- samt höststädning genomförts där föreningen medlemmar har deltagit. Blommor har planterats och det har bjudits på korv och fika. Avgiften i föreningen har under året varit oförändrad. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket.

Gemensamma lokaler

I fastigheten finns det ett övernattningsrum, en gemensamhetslokal, en grovtvättstuga i plan 0 (garageplan).

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten innehar en andel på för närvarande 19/257 i gemensamhetsanläggningen Karlstad Pinassen GA:1. Gemensamhetsanläggningen innefattar torgplats och p-platser för besökande till Barkassen-området.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Alla planerade underhållsarbeten på fasaden och betongpelare är genomförda med ett mycket bra resultat.

Ett framgångsrikt samarbete med Peab där föreningens kostnad stannar vid 65 000 kr.

Lekytan med redskap är bortplockad och nya betongplattor är lagda, beslut efter besiktningens anmärkningar.

Takavvattning har installerats på balkonraderna 3a samt 5a in mot gården.

v.Div målningsarbeten har genomförts i fastigheten.

Brandvarnare har monterats i källarkorridorer och gemensamhetslokaler.

Ericco ny hyresgäst i vår lokal i Hadar Grudes Gata 7 från 1 juni.

Ett av våra lån omsattes 2019 09 25 hos Swedbank där vi har gjort en engångsamortering på 1.000.000 kr före omsättningen. Ny låneskuld är 9.032.000 kr och med en fast ränta på 0.67 % under 5 år. Den årliga amorteringen är oförändrad 100.000 kr/ år.

Nytt elavtal har tecknats med Karlstad Energi. Priset är fast under 3 år och höjningen från föregående avtal blev 10 öre/ kWh.

Till detta kommer ett antal arbetsinsatser som styrelsen gjort under året för att öka det trevliga och trygga boendet i föreningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-04-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulf Kareliusson	Ledamot	Ordförande
Cecilia Hane	Ledamot	Vice ordförande
Lars-Ove Larsson	Ledamot	Sekreterare
Sture Lindvall	Ledamot	Kassör
Gösta Brolinson	Ledamot	
Karin Dahlström	Suppleant	
Lars Hedin	Suppleant	
Arne Jansson	Suppleant	

Styrelsens säte är Karlstad.

Föreningens firma tecknas av förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Urban Johansson We Audit Sweden AB	Ordinarie
Henrik Johansson	Suppleant

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift är 729 kr per m². I årsavgiften är avgiften för garageplatsen inräknad.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2009. Halv fastighetsavgift för lägenheterna betalas från och med 1 januari 2015. Fr.o.m 2021 blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler debiteras på hyresavier och betalas av föreningen.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB. Verksamheten

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 994	2 987	2 987	2 954
Resultat efter finansiella poster	398	203	260	307
Soliditet (%)	71,0	69,9	69,0	68,8
Balansomslutning	96 758	97 767	98 690	98 661

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 675 000	1 539 140	921 922	203 374	68 339 436
Reservering till yttre fond		194 250	9 124	-203 374	0
Årets resultat				397 643	397 643
Belopp vid årets utgång	65 675 000	1 733 390	931 046	397 643	68 737 079

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	931 046
årets vinst	397 643
	1 328 689
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	243 000
i ny räkning överföres	1 085 689
	1 328 689

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 993 938	2 987 122
Summa rörelseintäkter		2 993 938	2 987 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 517 931	-1 457 217
Personalkostnader	4	-42 202	-36 154
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-647 000	-647 000
Summa rörelsekostnader		-2 207 133	-2 140 371
Rörelseresultat		786 805	846 751
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 253	4 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 415	-647 949
Summa finansiella poster		-389 162	-643 377
Resultat efter finansiella poster		397 643	203 374
Resultat före skatt		397 643	203 374
Årets resultat		397 643	203 374

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	94 775 212	95 422 212
Summa materiella anläggningstillgångar		94 775 212	95 422 212
Summa anläggningstillgångar		94 775 212	95 422 212
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	14 235	14 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	102 014	99 619
Summa kortfristiga fordringar		116 249	114 596
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 866 926	2 230 162
Summa kassa och bank		1 866 926	2 230 162
Summa omsättningstillgångar		1 983 175	2 344 758
SUMMA TILLGÅNGAR		96 758 387	97 766 970

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 675 000	65 675 000
Fond för yttre underhåll		1 733 390	1 539 140
Summa bundet eget kapital		67 408 390	67 214 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		931 046	921 922
Årets resultat		397 643	203 374
Summa fritt eget kapital		1 328 689	1 125 296
Summa eget kapital		68 737 079	68 339 436
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	26 832 000	28 282 000
Summa långfristiga skulder		26 832 000	28 282 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		450 000	450 000
Leverantörsskulder		277 103	137 500
Skatteskulder		5 549	2 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	456 656	555 836
Summa kortfristiga skulder		1 189 308	1 145 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 758 387	97 766 970

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		397 643	203 374
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		647 000	647 000
Resultat efter finansiella poster		1 044 643	850 374
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 653	-3 929
Förändring av leverantörsskulder		139 603	4 780
Förändring av kortfristiga skulder		-95 829	525 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 086 764	1 376 289
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-1 450 000	-1 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 450 000	-1 650 000
Årets kassaflöde		-363 236	-273 711
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 230 162	2 503 876
Likvida medel vid årets slut		1 866 926	2 230 165

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen o bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas enligt BFNAR (2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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 22 procent.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Återstående avskrivningstid beräknas till 121 år.

Ny teknisk bedömning av byggnadens livslängd har utförts i samband med övergången till nytt redovisningsregelverk år 2014.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristig skuld per 2019-12-31.

Den del som kommer att amorteras under 2020 redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

2019

2018

Årsavgifter bostäder	-2 548 860	-2 548 860
Eldebitering	-187 736	-187 852
Elavräkning	4 123	3 849
Hyror lokaler	-239 030	-243 359
Övriga hyresintäkter	-22 435	-10 900
	-2 993 938	-2 987 122

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Arvode för teknisk förvaltning	105 915	106 375
Löpande underhåll hiss	70 890	75 649
Sotning	0	47 177
Reparation och underhåll	325 645	159 596
El	209 629	205 961
Värme	304 784	310 546
Vatten och avlopp	72 147	75 415
Renhållning	44 130	47 930
Fastighetsförsäkring inkl ansvar samt bostadsrättsförsäkring	37 871	36 330
Digital Tv/bredband	93 709	94 963
Snöröjning	12 344	22 782
Förbrukningsmaterial	2 391	420
Fastighetskatt	46 818	43 050
Trädgård	11 096	24 829
Tel/porto/bevakning	41 052	36 806
Övriga driftskostnader	21 755	25 279
Konsultarvoden	25 476	51 766
Revisionsarvoden	10 412	10 109
Arvode för ekonomisk förvaltning	53 171	53 308
Admkostnader/stämma mm	28 696	28 926
	1 517 931	1 457 217

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvoden	34 998	30 002
Sociala kostnader	7 204	6 152
Totalt	42 202	36 154

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 163 712	100 163 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 163 712	100 163 712
Ingående avskrivningar	-4 741 500	-4 094 500
Årets avskrivningar	-647 000	-647 000

Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 388 500	-4 741 500
Utgående redovisat värde	94 775 212	95 422 212
Taxeringsvärden byggnader	56 521 000	50 438 000
Taxeringsvärden mark	24 231 000	14 308 000
	80 752 000	64 746 000

Not 6 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	449	755
Kundfordran	800	450
Momsfordran	12 986	12 822
	14 235	14 027

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 606	28 001
Fastighetskötsel	26 812	26 367
Bevakning	8 944	8 883
Telia	23 200	23 200
Vänerförvaltning AB	13 452	13 168
	102 014	99 619

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,67	2024-08-23	9 032 000
Swedbank	1,09	2021-09-04	9 450 000
Swedbank	1,52	2020-09-25	8 800 000
			27 282 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-450 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	10 000	91 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	266 330	285 437
Revision	8 000	8 000
Fjärrvärme	45 000	44 132
El	28 000	27 941
Styrelsearvoden	25 500	25 500
Upplupna sociala avgifter	6 280	6 280

Avräkning snö mm	31 384	31 834
Div	450	
Garantiarbeten	35 712	35 712
	456 656	555 836

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	34 732 000	34 732 000
	34 732 000	34 732 000

Karlstad

Ulf Kareliusson
Ordförande

Cecilia Hane
Vice ordförande

Lars-Ove Larsson
Ledamot

Gösta Brolinsson
Ledamot

Sture Lindvall
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats

Urban Johansson
Auktoriserad revisor