

# Årsredovisning

för

## Brf Freja 5

769629-0738

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Freja 5 upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med lägst noll och högst sju suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-05-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Louise Hallenstam	Ordförande	2022
Kerstin Wallmyr	Sekreterare	2022
Mensur Numanovic	Ledamot	2023
Simon Linder	Ledamot	2023

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

Helena Oscarsson Hammar	Suppleant	2022
-------------------------	-----------	------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 6 st (8) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.

#### *Ordinarie revisorer*

Tobias Lilja	KPMG	2022
--------------	------	------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Valberedning*

Eva Bennis	Sammanställande	2022
------------	-----------------	------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

### Fastigheter

Föreningens fastighet Karlstad Freja 5, med gatuadress Södra Kyrkogatan 11 och Tingvallagatan 5 har byggnadsår 1934, 1943 samt 1973.

Bostadsarean uppgår till 2 904 kvm fördelat på 47 st lägenheter.

Lokalarean uppgår till 1 969 kvm fördelat på 7 st lokaler.

Fastigheten har 23 garageplatser och 10 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	14 st
2 rum och kök	17 st
3 rum och kök	13 st
4 rum och kök	3 st

Total bostadsarea 2 904 kvm

**Fastighetsavgift/skatt**

Fastigheten har värdeår 1965.

Fastigheten beskattas med 0,3% på bostadsdelen och 1% på lokaldelen under 2021.

**Föreningen har avtal med nedanstående företag**

Egeryds Fastighetsförvaltning

Total fastighetsförvaltning (ekonomisk och teknisk förvaltning, yttre- och fastighetsskötsel, uh-plan)

Karlstad Energi

El, fjärrvärme, renhållning och stadsnät

Tele 2

Kabel-TV

PBAB svets & portar

Grind & portar

Inspecta

Hissbesiktning

PreZero Recycling

Sophantering och återvinning

Karlstads Kommun

Vatten/avlopp

A-Låssmeden

Lås % Portkod samt nycklar

Rågårds Rör

Rörmokare

Air4you

Ventilation

Törnqvist måleri

Målare

Säkerhetsteknik i Värmland

Passersystem

Kone

Hisservice

Elon Richardsson

Vitvaror felanmälan/service

Länsförsäkringar Värmland

Fastighetsförsäkring

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Åtgärd av ventilation hyresgäst tandläkare Tingvallagatan 5 B (efter OVK-Besiktning).

Renovering av tvättstuga Kyrkogatan planeras under 2022.

Styrelsen planerar för stambyte på Tingvallagatan under kommande år.

Nya elektriska dörröppnare till ytterdörr på Tingvallagatan 5B kommer att sättas in.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet visar en vinst på 478 702 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

**Årsavgifter**

Föreningen har inte ändrat årsavgifterna under 2021. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 570 kr/kvm.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

### **Underhållsplan**

Föreningen har en 30-årig underhållsplan, beräkningen för avsättningen till underhållsfond beräknas enligt planen.

### **Reparationer och underhåll**

OVK-Besiktning samt målnin av trapphus vån 1 Södra Kyrkogatan 11 har utförts under året enligt underhållsplanen.

Nytt torkskåp till tvättstuga på Tingvallagatan är inköpt. Vattenskada Lgh 1301 Södra Kyrkogatan 11, har åtgärdats. Åtgärd av ventilation 2st lägenheter. Åtgärd av värme i golv lägenheter Södra Kyrkogatan 11.

Filmning av stammar Tingvallagatan 5 a-d inför stambyte.

### **Medlemsinformation**

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>71</b>
Under året avgående medlemmar	11
Under året tillkommande medlemmar	14
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>74</b>

Under året har 9 st (9) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	4 434	4 333	4 250	4 233	4 173
Resultat efter finansiella poster	479	619	-383	-295	186
Balansomslutning	121 529	121 414	120 845	121 964	122 800
Soliditet (%)	47,0	47,0	45,0	45,0	45,0

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser*</b>	<b>Upplåtelse avgifter*</b>	<b>Yttre- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	54 047 450	1 055 500	182 400	528 949	618 829
Balansering fg. års resultat				618 829	-618 829
Årets avs. till yttre fond			182 400	-182 400	
Årets resultat					478 702
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>54 047 450</b>	<b>1 055 500</b>	<b>364 800</b>	<b>965 378</b>	<b>478 702</b>

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	965 378
årets vinst	478 702
	<b>1 444 080</b>

disponeras så att	
avsätts till yttre fond	182 400
i ny räkning överföres	1 261 680
	<b>1 444 080</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 454 337	4 369 798
Övriga rörelseintäkter		3 439	13 052
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 457 776</b>	<b>4 382 850</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-2 112 884	-1 728 354
Övriga externa kostnader	4	-34 901	-76 660
Personalkostnader och arvoden	5	-129 355	-146 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-978 573	-1 006 998
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 255 713</b>	<b>-2 958 066</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 202 063</b>	<b>1 424 784</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-723 361	-805 955
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-723 361</b>	<b>-805 955</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>478 702</b>	<b>618 829</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>478 702</b>	<b>618 829</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	115 029 854	115 964 882
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	43 545
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 029 854</b>	<b>116 008 427</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**115 029 854**

**116 008 427**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		4 194	471
Övriga fordringar		413	3 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	104 918	92 441
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>109 525</b>	<b>95 951</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	9	6 389 151	5 309 146
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 389 151</b>	<b>5 309 146</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**6 498 676**

**5 405 097**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**121 528 530**

**121 413 524**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 047 450	54 047 450
Uppåtelseavgifter		1 055 500	1 055 500
Fond för yttre underhåll		364 800	182 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 467 750</b>	<b>55 285 350</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		965 379	528 949
Årets resultat		478 702	618 829
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 444 081</b>	<b>1 147 778</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 911 831</b>	<b>56 433 128</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	44 880 000	38 415 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 880 000</b>	<b>38 415 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	18 475 000	25 455 000
Leverantörsskulder		200 984	137 079
Aktuella skatteskulder		490 326	487 882
Övriga skulder	12	89 130	99 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	481 259	385 689
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 736 699</b>	<b>26 565 396</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>121 528 530</b>	<b>121 413 524</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med 767 031 enligt underhållsplanen.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker avskrivning linjärt enligt plan. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Procent</i>
Byggnader	1 %
Installationer	5 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 665 509	1 592 770
Hysesintäkter lokaler moms fria	987 816	1 053 877
Hysesintäkter lokaler momspliktiga	1 351 038	1 253 129
Hysesintäkter garage/p-platser	92 160	263 902
Hysesintäkter garage/p-platser momspliktiga	157 000	0
Avgiftsrabatt	10 275	0
Trygghetsjour	8 360	0
Pantnoteringar	-802	0
Fastighetsskatt lokaler momspliktiga	161 592	156 434
Påminnelseavgift /inkasso	840	0
Statligt stöd hyra	20 549	49 690
Öresutjämning	0	-4
	<b>4 454 337</b>	<b>4 369 798</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel utöver avtal	148 302	0
Hissbesiktning	2 195	0
Jourutryckning CSG	6 755	0
Serviceavtal	1 994	0
Snöröjning och sandning	27 270	0
Rep bostäder	134 960	21 694
Rep gemensamma utr	199 432	0
Rep hiss	637	0
Fastighetsel	143 441	130 402
Fjärrvärme	523 738	463 219
Vatten	91 661	94 019
Sophämtning	86 823	126 492
Fastighetsförsäkringar	38 157	33 298
Kabel-TV	23 237	22 371
Förvaltningsarvode, grundavtal	160 315	0
Fastighetsavgift- skatt	245 163	245 163
Datakommunikation	6 029	3 572
Övriga förvaltningskostnader	96 734	178 708
Myndighetsbesiktningar	0	4 765
Låssmed	2 300	0
Trädgårdsskötsel	5 844	0
Lokaler	9 010	58 684
Underhåll gemensamma utrymmen	143 683	324 713
Övrigt	11 270	0

Förbrukningsinventarier	2 808	21 254
Förbrukningsmaterial	1 126	0
	<b>2 112 884</b>	<b>1 728 354</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Kreditupplysning	2 313	0
Revisionsarvoden	24 150	18 125
Redovisningstjänster	1 543	12 500
Bankkostnader	6 895	1 727
Övriga externa tjänster	0	22 704
Post	0	92
Övriga externa kostnader avdragsgilla	0	5 373
Övriga externa kostnader ej avdragsgilla	0	8 364
Lokaltillbehör	0	7 774
	<b>34 901</b>	<b>76 659</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Lön övriga	67 500	76 575
Arvode styrelse	39 000	43 000
Arb.givaravg löner/ersätt	22 855	26 479
	<b>129 355</b>	<b>146 054</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	121 646 780	121 646 780
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>121 646 780</b>	<b>121 646 780</b>
Ingående avskrivningar	-5 681 898	-4 746 870
Årets avskrivningar	-935 028	-935 028
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 616 926</b>	<b>-5 681 898</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>115 029 854</b>	<b>115 964 882</b>
Taxeringsvärden byggnader	35 600 000	35 600 000
Taxeringsvärden mark	25 200 000	25 200 000
	<b>60 800 000</b>	<b>60 800 000</b>
Bokfört värde byggnader	86 886 124	87 821 152
Bokfört värde mark	28 143 730	28 143 730

115 029 854      115 964 882

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	410 398	410 398
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>410 398</b>	<b>410 398</b>
Ingående avskrivningar	-366 853	-294 883
Årets avskrivningar	-43 545	-71 970
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-410 398</b>	<b>-366 853</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>43 545</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Tele 2	6 085	0
Karlstads Kommun Arrende	2 100	2 100
Egeryds Q1 2022	43 617	49 898
Länsförsäkringar	37 194	34 776
Karlstads Kommun vatten och avlopp	8 798	0
Karlstads Kommun vatten och avlopp	7 124	0
Com Hem	0	5 667
	<b>104 918</b>	<b>92 441</b>

### Not 9 Kassa och Bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	6 389 151	5 309 146
	<b>6 389 151</b>	<b>5 309 146</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Räntan är bunden t.o.m.</b>	<b>Lånebelopp 2021-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2020-12-31</b>
Nordea 3975 82 29559	0,90	2024-10-16	25 000 000	25 000 000
Nordea 3978 89 35184	1,18	2022-11-16	18 415 000	18 870 000
Nordea 3979 82 41711	0,93	2023-10-18	19 940 000	20 000 000
			<b>63 355 000</b>	<b>63 870 000</b>
Amorteringar enligt avtal			515 000	455 000

Långfristig del: 44 880 000 kr

Kortfristig del: 18 475 000 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare som förfaller om fem år uppgå till 60 780 000.

### Not 11 Ställda säkerheter

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Pantbrev	70 100 000	70 100 000
	<b>70 100 000</b>	<b>70 100 000</b>

### Not 12 Övriga skulder

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Redovisningskonto för moms	89 130	93 604
Personalens källskatt	0	3 000
Avräk lagstadgade soc avg	0	3 142
	<b>89 130</b>	<b>99 746</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna låneräntor	89 446	89 362
Förutbetalda intäkter	259 862	190 741
Förutbetalda hyreintäkter, avtalsplacerade	3 921	0
PreZero återvinning	2 152	1 942
Karlstads Energi, fjärrvärmed, el, renhållning och stadsnät	100 624	78 644
Egeryds, snö- och halkbekämpning	4 616	
Egeryds, reparation värme	638	
Bokslut	0	10 000
Revision	20 000	15 000
	<b>481 259</b>	<b>385 689</b>

Karlstad 2022-0

Louise Hallenstam  
Ordförande

Kerstin Wallmyr  
Ledamot

Mensur Numanovic  
Ledamot

Simon Linder  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-0

Tobias Lilja  
Auktoriserad revisor  
KPMG