

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Husbyggaren, Ulvsbygatan 4 a-b i Karlstad, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet för året 2022-01-01 -- 2022-12-31.

Detta är föreningens 67:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Peter Lillieh	Ordförande
Johan Kamp	Vice ordförande
Eva Sjögarne-Hult	Sekreterare
Ninni Olsson	Vice sekreterare

STYRELSESUPPLEANTER

Alva Abrahamsson

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två av ledamöterna i förening, eller en av ledamöterna i förening med Christina Persenius.

REVISOR

Externrevisor har varit Lennart Lohse.

FÖRVALTNING / ORGANISATION

Under 2022 har firma Ekonomikonsult, med Christina Persenius, haft hand om ekonomin i samråd med styrelsen.

ANSTÄLLDA

Bostadsrättsföreningen har inga anställda.

LÖNER

Extern revisor har 2.900 kr minus skatt som ersättning för uppdraget.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma (årsmöte) hölls den 10 april 2022. Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden.

FÖRSÄKRING

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättstillägg ingår.

Org nr 773200 – 1701

FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är taxerad, år 2019, till totalt 11.590.000 kronor. Av detta avser 3.590.000 kr markvärdet.

Taxeringsvärdet är fastställt 2022 och fryst till och med 2024.

FASTIGHETSAVGIFT

Fastighetsavgiften är för år 2022 max 1.519 kr/lgh.

BYGGNADEN

Fastigheten består av ett trevåningshus med två trapphus, en lokal samt sju garage.

Fasadbeklädnad är tegel. Lägenheterna fördelas enligt nedan:

3 st lgh á 1 rum o kokvrå	96,0 m ²
3 st lgh á 1 rum o kök	112,5 m ²
3 st lgh á 2 rum o kök	168,0 m ²
6 st lgh á 3 rum o kök	444,0 m ²
3 st lgh á 4 rum o kök	252,0 m ²

Lokalen är på 17,0 kvm och garagens totala yta är 140,0 kvm.

UNDERHÅLL

Under året har nya garageportar monterats till en kostnad av 142.386 kronor.

Taket har reparerats o ytbehandlats för 90.460 kronor.

För övrigt har löpande underhåll skett.

TIDIGARE HÄNDELSER

År 2000 Rotrenovering av badrum, byte av fönster och lägenhetsdörrar,

Ledningsbyten av el och VA, totalrenovering av tvättstuga.

Nya entrédörrar.

År 2005 Renovering garageportar.

År 2007 Kompletterande renovering av garageportar.

År 2008 Energideklaration genomförd med förslag på:

- Injustering av radiatorsystem
- Byte av styr- o reglerutrustning
- Byte cirkulationspump

Arbetet utförs av HSB.

Motorvärmare installeras vid p-platserna Långbansgatan.

Målning källar- o vindsgolv.

År 2009 Omläggning av plattgångar runt fastigheten.

Ommålning av trapphusen.

År 2010 Stämman godkänner förslaget om utträde ur HSB

- År 2011 Ny förvaltare tillträder, Ekonomikonsult med C Persenius.
Balkongerna byggs ut.
Ny belysning över garageportarna.
- År 2013 Ny beräkning o injustering av värme- och VVC-systemet enl QSEC-metoden.
Kontroll o analys av värme- o VVC-systemets funktion.
Balansering och energioptimering av värme- och VVC-systemet.
Tackläggning åtgärdat med kallasfalt.
Avtal med HSB tekniska förvaltning löper ut 2013-12-31.
- År 2014 Ommålning garageportar.
- År 2015 Inköp ny tvätt-utrustning.
Montering av skyddsplåtar på översta balkongerna för motverkan av häckande fåglar.
- År 2016 Schersminbuskar har planterats på framsidan.
- År 2017 Samtliga persienner i lägenheterna har gått över och åtgärdats vid behov.
- År 2019 Torkrum o garageportar har målats.
- År 2020 Två balkonger har flytspacklats två gånger under september för att hindra vatten att rinna inåt fasaden.
- År 2021 Relining och OVK har utförts.
- År 2022 Nya garageportar monterade. Yttertak renoverat och har ytbehandlats.

MEDLEMSANTAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Medlemsantalet under året har varit 18 stycken.

Under 2022 har en lägenhetsöverlåtelse skett:

Lgh 10 Bo Johnsrud efter Nina Kask

FASTIGHETEN OCH TOMTOMRÅDE

Fastighetens beteckning är Husbyggaren 9.

Avskrivning på fastighetsförbättringar sker med 53.500 kronor årligen från och med 2011.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Under räkenskapsåret har uppstått en vinst på kronor 49.772:43.

Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning.

BRF HUSBYGGAREN I KARSTAD
Org nr 773200-1701

4 (4)


Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- o balansräkning.

Karlstad i februari 2023

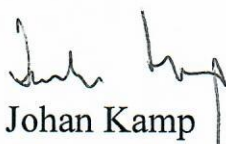
Styrelsen
Brf Husbyggaren i Karlstad



Peter Lillieh
Ordförande



Eva Sjögarne-Hult
Sekreterare



Johan Kamp
Vice ordförande



Ninni Olsson
Vice sekreterare

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR
BRF HUSBYGGAREN I KARLSTAD
Org nr 773200-1701

Jag har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad i februari 2023



Lennart Lohse
Externrevisor

<u>Tillgångar</u>	<u>2021-01-01 --</u> <u>2021-12-31</u>	<u>2022-01-01 --</u> <u>2022-12-31</u>
Fastigheten	680 000,00 kr	680 000,00 kr
Rotrenovering	3 198 894,00 kr	3 198 894,00 kr
Ack avskriv byggnad o rotrenovering	-2 391 473,00 kr	-2 444 973,00 kr
Balkonger 2010-2011	623 375,00 kr	623 375,00 kr
Ack avskrivning balkonger	-257 040,00 kr	-273 105,00 kr
Mark	28 850,00 kr	28 850,00 kr
Skattekonto	52,00 kr	52,00 kr
Swedbank	26 946,39 kr	37 571,14 kr
SBAB	275 506,76 kr	216 922,44 kr
Förutbetalda kostnader	<u>0,00 kr</u>	<u>6 803,00 kr</u>
	2 185 111,15 kr	2 074 389,58 kr

<u>Skulder</u>		
Förskottsbetalda avgifter o hyror	47 083,00 kr	38 608,00 kr
Grundinsatser	29 465,00 kr	29 465,00 kr
Yttre reparationsfond	584 628,00 kr	580 168,00 kr
Upplåtelseavgift	130 000,00 kr	130 000,00 kr
Balanserat resultat	770 915,37 kr	687 225,15 kr
Inteckningslån	500 000,00 kr	500 000,00 kr
Obetalda kostnader	63 158,00 kr	57 985,00 kr
Skatt revisionsarvode	870,00 kr	870,00 kr
Soc avg revisionsarvode	296,00 kr	296,00 kr
Resultat	<u>58 695,78 kr</u>	<u>49 772,43 kr</u>
	2 185 111,15 kr	2 074 389,58 kr

<u>Intäkter</u>	<u>2021-01-01 --</u> <u>2021-12-31</u>	<u>2022-01-01 --</u> <u>2022-12-31</u>
Avgifter bostadsrätter	564 876,00 kr	564 876,00 kr
Garage	32 752,00 kr	35 340,00 kr
P-platser	7 050,00 kr	7 200,00 kr
Ränteintäkter	475,92 kr	1 415,68 kr
Övriga intäkter	<u>2 136,00 kr</u>	<u>2 136,00 kr</u>
	607 289,92 kr	610 967,68 kr

<u>Kostnader</u>		
El	16 504,00 kr	23 721,00 kr
Fjärrvärme	172 743,00 kr	166 580,00 kr
Sotning	30 299,00 kr	0,00 kr
Vatten	37 634,00 kr	53 600,00 kr
Com Hem	11 200,42 kr	0,00 kr
Telenor	30 611,00 kr	34 013,00 kr
Renhållning	16 747,00 kr	20 894,00 kr
Fastighetsavgift	26 262,00 kr	27 342,00 kr
Försäkringar	17 121,00 kr	18 575,00 kr
Fora	200,00 kr	200,00 kr
Underhåll	24 942,00 kr	51 911,00 kr
Bokföring	29 000,00 kr	29 000,00 kr
Revisionsarvode	2 900,00 kr	2 900,00 kr
Diverse omkostnader	8 778,72 kr	7 246,25 kr
Sociala avgifter	296,00 kr	296,00 kr
Avskrivningar	69 565,00 kr	69 565,00 kr
Räntekostnader	3 791,00 kr	5 352,00 kr
Avsättning yttre fond	50 000,00 kr	50 000,00 kr
Resultat	<u>58 695,78 kr</u>	<u>49 772,43 kr</u>
	607 289,92 kr	610 967,68 kr

<u>Intäkter</u>	<u>Resultat 2021</u>	<u>Budget 2022</u>	<u>Resultat 2022</u>	<u>Budget 2023</u>
Årsavgifter lägenheter	564 876,00 kr	564 876,00 kr	564 876,00 kr	581 868,00 kr Upp 3% år 2023
Garage	32 752,00 kr	33 048,00 kr	35 340,00 kr	37 248,00 kr Upp 50 kr/mån år 2023
P-platser	7 050,00 kr	7 200,00 kr	7 200,00 kr	9 600,00 kr Upp 50 kr/mån år 2023
Övrig intäkt	2 136,00 kr	0,00 kr	2 136,00 kr	0,00 kr
Ränteintäkter	<u>475,92 kr</u>	<u>0,00 kr</u>	<u>1 415,68 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
	607 289,92 kr	605 124,00 kr	610 967,68 kr	628 716,00 kr
<u>Kostnader</u>				
El	16 504,00 kr	20 000,00 kr	23 721,00 kr	25 000,00 kr
Fjärrvärme	172 743,00 kr	200 000,00 kr	166 580,00 kr	200 000,00 kr
Sotning o OVK	30 299,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr OVK 2021. Ska utföras vart 6:e år.
Vatten	37 634,00 kr	42 000,00 kr	53 600,00 kr	60 000,00 kr 9.286 kr avser år 2021 Upp ca 14% 2023
Telenor med bredband	30 611,00 kr	32 652,00 kr	34 013,00 kr	40 818,00 kr 3.401,50 / månad
Renhållning	16 747,00 kr	17 500,00 kr	20 894,00 kr	23 000,00 kr Upp ca 10% år 2023
Fastighetsavgift	26 262,00 kr	27 342,00 kr	27 342,00 kr	28 602,00 kr Max-belopp 1.589 kr / lgh år 2023
Fastighetsförsäkring Trygg-Hansa	17 321,00 kr	18 775,00 kr	18 775,00 kr	21 096,00 kr varav FORA 200 kr
Underhåll	24 942,00 kr	50 000,00 kr	51 911,00 kr	50 000,00 kr Scablonbelopp
Extern revisor	2 900,00 kr	2 900,00 kr	2 900,00 kr	2 900,00 kr
Sociala avgifter revisionsarvode	296,00 kr	296,00 kr	296,00 kr	296,00 kr Arb giv avg 10,21%
Bokföring inkl moms	29 000,00 kr	29 000,00 kr	29 000,00 kr	35 000,00 kr Ny förvaltare 2023
Div omkostnader	8 778,72 kr	15 000,00 kr	7 246,25 kr	12 000,00 kr
Räntekostnader	3 791,00 kr	5 350,00 kr	5 352,00 kr	5 352,00 kr Ränta 1,07%
Avskrivningar	69 565,00 kr	69 565,00 kr	69 565,00 kr	69 565,00 kr
Avsättning yttre fond	50 000,00 kr	50 000,00 kr	50 000,00 kr	50 000,00 kr
Resultat	<u>58 695,78 kr</u>	<u>58 380,00 kr</u>	<u>610 967,68 kr</u>	<u>623 629,00 kr</u>
Beräknat resultat	596 089,50 kr	580 380,00 kr	610 967,68 kr	623 629,00 kr
		24 744,00 kr		5 087,00 kr
Amorteringar	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr

Underlag till budget

Bostadsrätter	x 12 mån =	581 868,00 kr
Garage	x 12 mån =	37 248,00 kr
P-platser	x 12 mån =	9 600,00 kr
		<u>628 716,00 kr</u>

Lånebild

Stadshypotek	<u>Belopp</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u>
	500 000,00 kr	21-04-16 -- 25-04-30	1,07%	0,00 kr

Fastighetsavgift

Taxeringsvärde	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
	11 543 000,00 kr			11 590 000,00 kr	
varav mark	4 143 000,00 kr			3 590 000,00 kr	
x 0,3% =	34 629,00 kr			34 770,00 kr	
alternativ					
Max belopp/lgh	1 377,00 kr	1 429,00 kr	1 459,00 kr	1 519,00 kr	1 589,00 kr
Total fastighetsavgift 18 lgh	24 786,00 kr	25 722,00 kr	26 262,00 kr	27 342,00 kr	28 602,00 kr

Avskrivningar

Byggnad + ombyggnad år 2000	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>Rest belopp</u>
3.878.894 kr på 60 år	53 500,00 kr	53 500,00 kr	1 380 421,00 kr 26 år kvar
Balkonger 2010-2011	16 065,00 kr	16 065,00 kr	334 205,00 kr 21 år kvar
623.375 kr på 40 år			UB 2023

Summa avskrivningar **69 565,00 kr** I mån av utrymme dubbel avskrivning.

Lägenheter utan balkonger har erhållit en avgiftssänkning motsvarande avskrivningarna