

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Husbyggaren, Ulvsbygatan 4 a-b i Karlstad, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet för året 2020-01-01 -- 2020-12-31.

Detta är föreningens 65:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Peter Lillieh	Ordförande
Naser Polani	Vice ordförande (flyttat under året)
Elisabeth Lindström	Sekreterare
Henrik Nöbauer	Vice sekreterare (flyttat under året)

STYRELSESUPPLEANTER

Marianne Månsson (går in som vice ordförande)
Johan Kamp (går in som vice sekreterare)

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 Siv Johansson.

FÖRVALTNING / ORGANISATION

Under 2020 har firma Ekonomikonsult, med Christina Persenius, haft hand om ekonomin i samråd med styrelsen.

ANSTÄLLDA

Bostadsrättsföreningen har inga anställda.

LÖNER

Extern revisor har 2.500 kr minus skatt som ersättning för uppdraget.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma (årsmöte) hölls den 15 mars 2020.
Styrelsen har under året haft fyra 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 11.543.000 kronor. Av detta avser 4.143.000 kr markvärdet.

Taxeringsvärdet är fastställt 2019 och fryst till och med 2021.

FASTIGHETSAVGIFT

Fastighetsavgiften är för år 2020 max 1.429 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 2020 har en ny mangeln införskaffats till en kostnad av 25.250 kr.

Flytspackling av två balkonger har utförts till ett pris av 8.000 kr.

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.
Tackläckage åtgärdat med kallasfalt.
Avtal med HSB tekniska förvaltning löper ut 2013-12-31.
- År 2014 Ommålning garageportar.
- År 2015 Inköp ny tvättutrustning.
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.

MEDLEMSANTAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Medlemsantalet under året har varit 18 stycken.

Under 2020 har två lägenhetsöverlåtelser skett,

Lgh 10 Nina Kask efter Lars o Philip Alsterbo.

Lgh 13 A-S Altin o Fredrik Prytz Altin efter Henrik Nöbauer.

FASTIGHETEN OCH TOMTOMRÅDE

Fastighetens beteckning är Husbyggaren 9.

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

För år 2020 har dubbel avskrivning gjorts på 107.000 kr.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Under räkenskapsåret har uppstått en vinst på kronor 57.907:20.

Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning.

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

BRF HUSBYGGAREN I KARSTAD
Org nr 773200-1701

4 (4)

Karlstad i februari 2019

Styrelsen
Brf Husbyggaren i Karlstad



Peter Lillieh
Ordförande



Elisabeth Lindström
Sekreterare



Marianne Månsson
Vice ordförande



Johan Kamp
Vice sekreterare

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR
BRF HUSBYGGAREN I KARLSTAD
Org nr 773200-1701

Jag har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

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 2021



Siv Johansson
Externrevisor

<u>Tillgångar</u>	<u>2019-01-01 --</u> <u>2019-12-31</u>	<u>2020-01-01 --</u> <u>2020-12-31</u>
Fastigheten	680 000,00 kr	680 000,00 kr
Rotrenovering	3 198 894,00 kr	3 198 894,00 kr
Ack avskrivning rotrenovering	-2 230 973,00 kr	-2 337 973,00 kr
Balkonger 2010-2011	623 375,00 kr	623 375,00 kr
Ack avskrivning balkonger	-208 845,00 kr	-240 975,00 kr
Mark	28 850,00 kr	28 850,00 kr
Skattekonto	4,00 kr	0,00 kr
Swedbank	47 381,48 kr	56 016,53 kr
SBAB	99 438,69 kr	65 031,84 kr
Förutbetalda kostnader	<u>32 987,00 kr</u>	<u>6 209,00 kr</u>
	2 271 112,17 kr	2 079 428,37 kr

<u>Skulder</u>		
Förskottsbetalda avgifter o hyror	46 807,00 kr	46 627,00 kr
Grundinsatser	29 465,00 kr	29 465,00 kr
Yttre reparationsfond	993 378,00 kr	1 043 378,00 kr
Upplåtelseavgift	130 000,00 kr	130 000,00 kr
Balanserat resultat	675 996,46 kr	713 008,17 kr
Inteckningslån	300 000,00 kr	0,00 kr
Obetalda kostnader	57 449,00 kr	58 038,00 kr
Skatt revisionsarvode	750,00 kr	750,00 kr
Soc avg revisionsarvode	255,00 kr	255,00 kr
Resultat	<u>37 011,71 kr</u>	<u>57 907,20 kr</u>
	2 271 112,17 kr	2 079 428,37 kr

<u>Intäkter</u>	<u>2019-01-01 --</u> <u>2019-12-31</u>	<u>2020-01-01 --</u> <u>2020-12-31</u>
Avgifter bostadsrätter	564 876,00 kr	564 876,00 kr
Garage	33 048,00 kr	33 160,00 kr
P-platser	6 336,00 kr	6 336,00 kr
Ränteintäkter	<u>921,31 kr</u>	<u>593,15 kr</u>
	605 181,31 kr	604 965,15 kr

<u>Kostnader</u>		
Ei	13 228,00 kr	14 915,00 kr
Fjärrvärme	165 100,00 kr	139 706,00 kr
Sotning	2 788,00 kr	0,00 kr
Vatten	34 022,00 kr	37 579,00 kr
Com Hem	23 674,00 kr	24 253,00 kr
Telenor	1 800,00 kr	1 800,00 kr
Renhållning	14 141,00 kr	14 411,00 kr
Fastighetsavgift	24 786,00 kr	25 722,00 kr
Försäkringar	13 530,00 kr	15 220,00 kr
Fora	200,00 kr	200,00 kr
Underhåll	40 613,00 kr	41 284,00 kr
Reseersättning	500,00 kr	0,00 kr
Bokföring	27 000,00 kr	27 000,00 kr
Revisionsarvode	2 500,00 kr	2 500,00 kr
Diverse omkostnader	4 180,60 kr	8 092,95 kr
Sociala avgifter	255,00 kr	255,00 kr
Avskrivningar	139 130,00 kr	139 130,00 kr
Räntekostnader	10 722,00 kr	4 990,00 kr
Avsättning yttre fond	50 000,00 kr	50 000,00 kr
Resultat	<u>37 011,71 kr</u>	<u>57 907,20 kr</u>
	605 181,31 kr	604 965,15 kr

<u>Intäkter</u>	<u>Resultat 2019</u>	<u>Budget 2020</u>	<u>Resultat 2020</u>	<u>Budget 2021</u>
Årsavgifter lägenheter	564 876,00 kr	564 876,00 kr	564 876,00 kr	564 876,00 kr
Garage	33 048,00 kr	33 048,00 kr	33 160,00 kr	33 048,00 kr
P-platser	6 336,00 kr	6 336,00 kr	6 336,00 kr	7 200,00 kr
Ränteintäkter	<u>921,31 kr</u>	<u>0,00 kr</u>	<u>593,15 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
	605 181,31 kr	604 260,00 kr	604 965,15 kr	605 124,00 kr
<u>Kostnader</u>				
Ei	13 228,00 kr	20 000,00 kr	14 915,00 kr	20 000,00 kr
Fjärrvärme	165 100,00 kr	190 000,00 kr	139 706,00 kr	190 000,00 kr
Sotning o OVK	2 788,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	12 500,00 kr
Vatten	34 022,00 kr	42 000,00 kr	37 579,00 kr	42 000,00 kr
Com Hem	23 674,00 kr	24 252,00 kr	24 253,00 kr	12 500,00 kr
Telenor med bredband	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	20 414,00 kr
Telenor	1 800,00 kr	1 800,00 kr	1 800,00 kr	0,00 kr
Renhållning	14 141,00 kr	17 000,00 kr	14 411,00 kr	17 000,00 kr
Fastighetsavgift	24 786,00 kr	26 442,00 kr	25 722,00 kr	26 262,00 kr
Fastighetsförsäkring Trygg-Hansa	13 730,00 kr	15 420,00 kr	15 420,00 kr	17 321,00 kr
Underhåll	40 613,00 kr	50 000,00 kr	41 284,00 kr	50 000,00 kr
Extern revisor	2 500,00 kr	2 500,00 kr	2 500,00 kr	2 500,00 kr
Sociala avgifter revisionsarvode	255,00 kr	255,00 kr	255,00 kr	255,00 kr
Reseersättning	500,00 kr	500,00 kr	0,00 kr	500,00 kr
Bokföring inkl moms	27 000,00 kr	27 000,00 kr	27 000,00 kr	29 000,00 kr
Div omkostnader	4 180,60 kr	15 000,00 kr	8 092,95 kr	15 000,00 kr
Räntekostnader	10 722,00 kr	6 000,00 kr	4 990,00 kr	0,00 kr
Avskrivningar	139 130,00 kr	69 565,00 kr	139 130,00 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>37 011,71 kr</u>	<u>57 907,20 kr</u>	<u>57 907,20 kr</u>	<u>57 907,20 kr</u>
Beräknat resultat	605 181,31 kr	557 734,00 kr	604 965,15 kr	574 817,00 kr
	46 526,00 kr	46 526,00 kr		30 307,00 kr
Amorteringar	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr

Extra amortering 27/11-19 på 300.000 kr

Extra amortering 27/11-20 på 300.000 kr

Underlag till budget

Bostadsrätter	47 073,00 kr	x 12 mån =	564 876,00 kr
Garage	2 754,00 kr	x 12 mån =	33 048,00 kr
P-platser	<u>528,00 kr</u>	x 12 mån =	<u>6 336,00 kr</u>
	50 355,00 kr		604 260,00 kr

Lånebild

Stadshypotek

<u>Belopp</u>	<u>Löptid</u>	<u>Amortering</u>
0,00 kr	18-11-27 -- 19-11-27	0,00 kr

Sista amorteringen 27 nov 2020.

Fastighetsavgift

Taxeringsvärde
 varav mark
 x 0,3% =

2016

10 114 000,00 kr
 3 314 000,00 kr
30 342,00 kr

20182019

11 543 000,00 kr
 4 143 000,00 kr
34 629,00 kr

20202021

alternativ

Max belopp/lgh

Total fastighetsavgift 18 lgh

1 268,00 kr
23 670,00 kr

1 337,00 kr
24 066,00 kr

1 377,00 kr
24 786,00 kr

1 429,00 kr
25 722,00 kr

1 459,00 kr
26 262,00 kr

Avskrivningar

Byggnad + ombyggnad år 2000

3.878.894 kr på 60 år

107 000,00 kr

53 500,00 kr

1 487 421,00 kr

Balkonger 2010-2011

623.375 kr på 40 år

32 130,00 kr

16 065,00 kr

366 335,00 kr
 UB 2021

Summa avskrivningar

139 130,00 kr

69 565,00 kr

I mån av utrymme dubbel avskrivning.

Lägenheter utan balkonger har erhållit en avgiftssänkning motsvarande avskrivningarna