

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Husbyggaren, Ulvsbygatan 4 a-b i Karlstad, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet för året 2021-01-01 -- 2021-12-31.

Detta är föreningens 66:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Peter Lillieh	Ordförande
Marianne Månsson	Vice ordförande
Elisabeth Lindström	Sekreterare (har flyttat under året)

STYRELSESUPPLEANTER

Alva Abrahamsson
Johan Kamp

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 2021 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 14 mars 2021.
Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden.

FÖRSÄKRING

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

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 2021 max 1.459 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 kökvrå	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 relining utförts till en kostnad av 508.750 kr. Denna summa har bokförts mot yttre fond. OVK har utförts under år 2021 till en kostnad av 30.299 kr. Föreningen har köpt in TV-boxar för 3.588 kr när Com Hem avslutades och Telenor kom istället. För övrigt har löpande underhåll skett.

TIDIGARE HÄNDELSER

År 2000 Rotreovering av badrum, byte av fönster och lägenhetsdörrar,
Ledningsbyten av el och VA, totalreovering av tvättstuga.
Nya entrédörrar.

År 2005 Renovering garageportar.

År 2007 Kompletterande reovering 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 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.

MEDLEMSANTAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Medlemsantalet under året har varit 18 stycken.

Under 2021 har fem lägenhetsöverlåtelser skett,

Lgh 16 Alva Abrahamsson efter J-O o Moa Englund.

Lgh 18 Samir Sehili efter Lars o Åsa Edler

Lgh 7 Jennie Över o Stefan Berglund efter Anders Jonsson

Lgh 1 Majvor o Glenn Karlsson efter Elisabeth Lindström

Lgh 13 Michael Shirafkan Nejad efter Ann-Sofi o Fredrik Altin Prytz.

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 58.695:78.

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.

Karlstad i februari 2022

Styrelsen
Brf Husbyggaren i Karlstad



Peter Lillieh
Ordförande

Har flyttat från föreningen

Elisabeth Lindström
Sekreterare



Marianne Månsson
Vice ordförande



Johan Kamp
Vice sekreterare

<u>Tillgångar</u>	<u>2020-01-01 --</u> <u>2020-12-31</u>	<u>2021-01-01 --</u> <u>2021-12-31</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	-2 337 973,00 kr	-2 391 473,00 kr
Balkonger 2010-2011	623 375,00 kr	623 375,00 kr
Ack avskrivning balkonger	-240 975,00 kr	-257 040,00 kr
Mark	28 850,00 kr	28 850,00 kr
Skattekonto	0,00 kr	52,00 kr
Swedbank	56 016,53 kr	26 946,39 kr
SBAB	65 031,84 kr	275 506,76 kr
Förutbetalda kostnader	<u>6 209,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
	2 079 428,37 kr	2 185 111,15 kr

<u>Skulder</u>		
Förskottsbetalda avgifter o hyror	46 627,00 kr	47 083,00 kr
Grundinsatser	29 465,00 kr	29 465,00 kr
Yttre reparationsfond	1 043 378,00 kr	584 628,00 kr
Upplåtelseavgift	130 000,00 kr	130 000,00 kr
Balanserat resultat	713 008,17 kr	770 915,37 kr
Inteckningslån	0,00 kr	500 000,00 kr
Obetalda kostnader	58 038,00 kr	63 158,00 kr
Skatt revisionsarvode	750,00 kr	870,00 kr
Soc avg revisionsarvode	255,00 kr	296,00 kr
Resultat	<u>57 907,20 kr</u>	<u>58 695,78 kr</u>
	2 079 428,37 kr	2 185 111,15 kr

<u>Intäkter</u>	<u>2020-01-01 --</u> <u>2020-12-31</u>	<u>2021-01-01 --</u> <u>2021-12-31</u>
Avgifter bostadsrätter	564 876,00 kr	564 876,00 kr
Garage	33 160,00 kr	32 752,00 kr
P-platser	6 336,00 kr	7 050,00 kr
Ränteintäkter	593,15 kr	475,92 kr
Övriga intäkter	<u>0,00 kr</u>	<u>2 136,00 kr</u>
	604 965,15 kr	607 289,92 kr

<u>Kostnader</u>		
El	14 915,00 kr	16 504,00 kr
Fjärrvärme	139 706,00 kr	172 743,00 kr
Sotning	0,00 kr	30 299,00 kr
Vatten	37 579,00 kr	37 634,00 kr
Com Hem	24 253,00 kr	11 200,42 kr
Telenor	1 800,00 kr	30 611,00 kr
Renhållning	14 411,00 kr	16 747,00 kr
Fastighetsavgift	25 722,00 kr	26 262,00 kr
Försäkringar	15 220,00 kr	17 121,00 kr
Fora	200,00 kr	200,00 kr
Underhåll	41 284,00 kr	24 942,00 kr
Bokföring	27 000,00 kr	29 000,00 kr
Revisionsarvode	2 500,00 kr	2 900,00 kr
Diverse omkostnader	8 092,95 kr	8 778,72 kr
Sociala avgifter	255,00 kr	296,00 kr
Avskrivningar	139 130,00 kr	69 565,00 kr
Räntekostnader	4 990,00 kr	3 791,00 kr
Avsättning yttre fond	50 000,00 kr	50 000,00 kr
Resultat	<u>57 907,20 kr</u>	<u>58 695,78 kr</u>
	604 965,15 kr	607 289,92 kr

Intäkter

	<u>Resultat 2020</u>	<u>Budget 2021</u>	<u>Resultat 2021</u>	<u>Budget 2022</u>
--	----------------------	--------------------	----------------------	--------------------

Arsavgifter lägenheter	564 876,00 kr	564 876,00 kr	564 876,00 kr	564 876,00 kr
Garage	33 160,00 kr	33 048,00 kr	32 752,00 kr	33 048,00 kr
P-platser	6 336,00 kr	7 200,00 kr	7 050,00 kr	7 200,00 kr
Övrig intäkt	0,00 kr	0,00 kr	2 136,00 kr	0,00 kr
Räntointäkter	<u>593,15 kr</u>	<u>0,00 kr</u>	<u>475,92 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
	604 965,15 kr	605 124,00 kr	607 289,92 kr	605 124,00 kr

Ny hyra fr jan 2021. 150 kr/park/mån

Kostnader

El	14 915,00 kr	20 000,00 kr	16 504,00 kr	20 000,00 kr
Fjärrvärme	139 706,00 kr	190 000,00 kr	172 743,00 kr	200 000,00 kr
Sotning o OVK	0,00 kr	12 500,00 kr	30 299,00 kr	0,00 kr
Vatten	37 579,00 kr	42 000,00 kr	37 634,00 kr	42 000,00 kr
Com Hem	24 253,00 kr	12 500,00 kr	11 200,42 kr	0,00 kr
Telenor med bredband	0,00 kr	20 414,00 kr	30 611,00 kr	32 652,00 kr
Telenor	1 800,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Renhållning	14 411,00 kr	17 000,00 kr	16 747,00 kr	17 500,00 kr
Fastighetsavgift	25 722,00 kr	26 262,00 kr	26 262,00 kr	27 342,00 kr
Fastighetsförsäkring Trygg-Hansa	15 420,00 kr	17 321,00 kr	17 321,00 kr	18 775,00 kr
Underhåll	41 284,00 kr	50 000,00 kr	24 942,00 kr	50 000,00 kr
Extern revisor	2 500,00 kr	2 900,00 kr	2 900,00 kr	2 900,00 kr
Sociala avgifter revisionsarvode	255,00 kr	296,00 kr	296,00 kr	296,00 kr
Reseersättning	0,00 kr	500,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
Bokföring inkl moms	27 000,00 kr	29 000,00 kr	29 000,00 kr	29 000,00 kr
Div omkostnader	8 092,95 kr	15 000,00 kr	8 778,72 kr	15 000,00 kr
Räntekostnader	4 990,00 kr	0,00 kr	3 791,00 kr	5 350,00 kr
Avskrivningar	139 130,00 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>57 907,20 kr</u>	<u>58 695,78 kr</u>	<u>58 695,78 kr</u>	<u>58 695,78 kr</u>
	604 965,15 kr	575 258,00 kr	607 289,92 kr	580 380,00 kr
Beräknat resultat	30 307,00 kr	30 307,00 kr	30 307,00 kr	24 744,00 kr
Amorteringar	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	0,00 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	600,00 kr	x 12 mån =	7 200,00 kr
	50 427,00 kr		605 124,00 kr

Lånebild

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

Fastighetsavgift

Taxeringsvärde **2019** 11 543 000,00 kr **2020** 11 543 000,00 kr **2021** 11 543 000,00 kr **2022** 11 543 000,00 kr
 varav mark 4 143 000,00 kr
 x 0,3% = **34 629,00 kr**
 alternativ

Max belopp/lgh 1 377,00 kr

Total fastighetsavgift 18 lgh 24 786,00 kr

Avskrivningar

Byggnad + ombyggnad år 2000	107 000,00 kr	53 500,00 kr	1 433 921,00 kr
3.878.894 kr på 60 år			
Balkonger 2010-2011	32 130,00 kr	16 065,00 kr	350 270,00 kr
623.375 kr på 40 år			UB 2022
Summa avskrivningar	139 130,00 kr	69 565,00 kr	69 565,00 kr

Lägenheter utan balkonger har erhållit en avgiftssänkning motsvarande avskrivningarna

I mån av utrymme dubbel avskrivning.