

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlgård får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar ägande och förvaltande av fastigheten:

Häradshövdingen 1 Karlgårdsvägen 2-24 931 62 SKELLEFTEÅ

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen bildades 1965-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-22. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är Skellefteå Kommun, Västerbottens län. Den registrerade förvaltningsadressen är: Brf Karlgård, c/o Nordvestor Förvaltning AB, Stationsgatan 12, 931 31 Skellefteå

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten, i försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Byggnadsår: 1968-69, ombyggnadsår 1989-90 samt 2005.

Tomtareal: 12 430 kvm. Tomten ägs av föreningen.

Boarea: 6 616,5kvm

Föreningens hus består av 81 lägenheter. Samtliga upplåtna som bostadsrätt.

Fastigheten består av sex flerfamiljshus med tre våningar samt källare i fyra av husen.

I två av källarplanen finns gemensam tvättstuga. Föreningen har dessutom hobbylokaler samt så finns bastu/relax och föreningslokal att hyra.

De olika bostadsrättstyperna fördelar sig enligt nedan.

1 rum o kokvrå	3	69,0
2 rum o kokvrå	6	282,0
2 rum o kök	15	1 027,5
3 rum o kök	33	2 887,5
4 rum o kök	21	2 040,0
5 rum o kök	3	310,5
	81	6 616,5 kvm

I föreningen finns det nio öppna bilplatser, 44 carportplatser som ägs av bostadsrättsföreningen samt 19 carportar som ägs av respektive medlem.

Laddstolpar för elbilar är installerade på 13 carportplatser

I föreningen debiteras medlemmarna hushållsel via månadsavgifterna, preliminär debitering sker under 11 månader. Efter det så avläses mätarna i slutet av augusti och slutreglering sker enligt faktisk förbrukning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemi

Under 2021 har det globala utbrottet av Coronaviruset fortsatt. Föreningen har inte drabbats av den pågående pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen noggrant och bedömer i dagsläget som att pandemin inte kommer att få några större konsekvenser på föreningens ekonomi.

Underhåll och skötsel

Under året har följande underhåll utförts:

- Byte av belysning i carportar som påbörjades under 2020 färdigställdes i början av 2021.
- Beskrining av träd, buskar och planteringar samt nyplantering.
- Nya armaturer i soprum samt pannrum.
- Blästring samt målning soprumsdörr.
- Flyttning av motorvärmare.
- Genomspolning samt filmning av avlopp.
- Renovering av motionsrum inkl. nya maskiner.
- Påbörjat byte av ytterbelysning.

Ekonomi

Föreningen har inte omsatt några lån under verksamhetsåret.

Det rörliga lånet hos Swedbank kommer föreningen att amortera bort under januari 2022.

Snittränta per bokslutsdatum 1,15%, (fg. år 1,15%). Se specifikationer över bindningstider under not 9.

Föreningens avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Nordvestor Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Nordvestor Förvaltning AB
Utvändig markskötsel, klippn, plantering, snöröjning	Utemiljö AB
Trappstädning	Wikk AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park AB
Kabel TV	Tele2, nytt avtal tecknats våren 2021
Kortläsare, serviceavtal	Valters lås
Elarbeten	Envico Elpartner
Byggarbeten	Alhems Bygg
El samt fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Avfallshämtning, förpackningar	Stena Recycling
Sophämtning, restavfall, matavfall	Skellefteå kommun
Avtal som tecknas separat av medlem	
Bredband	Tele2 eller valfri leverantör via Skekraft.net

Underhållsplan

Föreningen har en upprättad underhållsplan som följs.

Historiskt underhåll

Stomme och grund	2006, dränering
Fasad	1990, 2015 tvättad, 2020 målning sockel
Fönster	1990
Tak	2001 recond av papptak
Balkonger	2012-13
El	2019-20 ledarmaturer källare, 2021 ledarmaturer ytterbelysning
Ventilation	2016
Trapphus	2020 målning trapphus, installation kodlås
Stambyte	2006 samt renovering badrum

Planerat underhåll för 2022:

- Energikartläggning.
- Utredning samt ev. projektering av takunderhåll, fönsterbyte och renovering fasad.
- Utredning samt ev. projektering och upphandling av värmepåsar.

Föreningen följer den budget som antagits av styrelsen. Budgeten för 2022 medför oförändrade avgifter.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	120	123
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11	9
Antalet avgående medlemmar under året	-8	-12
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	123	120

Under året har sju överlåtelse noterats (år 2020 6 st.).

Styrelse, revisorer och övriga förtroendevalda

Styrelsen har från och med den ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Jeanette Morén	ordförande
	Lennart Kågström	vice ordförande
	Britt Löfstedt	sekreterare
	Fred Andersson	
	Henry Lundmark	

<i>Suppleanter</i>	Ann-Britt Marklund
	Lena Forsgren

I tur att avgå ur styrelsen är ordinarie ledamöterna Fred Andersson, Henry Lundmark samt suppleanten Lena Forsgren.

<i>Ordinarie revisor</i>	Erik Morén, Auktoriserad revisor Marie Larsson, Brf
--------------------------	--

<i>Revisorsuppleant</i>	Annika Stenmark, Brf
-------------------------	----------------------

<i>Valberedning</i>	Ann-Louise Carlsson sammankallande, Ingemar Nilsson och Kristin Lundholm.
---------------------	---

Flerårsöversikt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Historisk utveckling enligt årsredovisningar</i>					
Nettoomsättning, tkr	4 197	4 200	4 223	4303*	4 346
Resultat efter finansiella poster, tkr	489	-50	766	1 096	874
Eget kapital, tkr	9 334	8 845	8 895	8 129	7 033
Soliditet %	56%	53%	50%	44%	37%
Årsavgift kr/kvm, bostadsrätter	547	547	547	547	547
Avsättning underhållsfond kr/kvm boa	106	181	212	211	106
Låneskuld per 31 dec, kr/kvm boa	1 009	1 040	1 224	1 410	1 641
Taxeringsvärde, totalt (omtax vart 3:e år)	57 052	57 052	57 052	41 045	41 045
Fjärrvärme, Mwh	1 092	966	1 071	1 018	1 067
Vatten, kbm	4 801	4 895	4 590	4 286	4 557
Elförbrukning kwh (ej hushållsel)	64 708	63 354	68 050	70 230	66 200

* Nettoomsättning, p g a momsredovisning skall ske av utdebiterad el (hushållsel samt motorvärmarel) enligt direktiv från Skatteverket så sker en minskning av nettoomsättningen. Avdrag för moms gällande kostnaderna sker också.

Soliditet = eget kapital i % av balansomslutningen

Boa = boarea

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	781 100	7 333 516	780 284	-50 218	8 844 682
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		700 000	-700 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-861 941	861 941		0
Balanseras i ny räkning			-50 218	50 218	0
Årets resultat				489 456	489 456
Belopp vid årets utgång	781 100	7 171 575	892 007	489 456	9 334 138

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	892 008
Årets resultat	489 456
Totalt att disponera	1 381 463

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt plan	750 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-429 884
Balanseras i ny räkning	1 061 347
Summa	1 381 463

Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Saldot efter senaste resultatdispositionen	7 171 575
Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll	-429 884
Överföring till fond enligt styrelsens förslag	750 000
Extra avsättning enligt stämmobeslut	0
Utgående saldo underhållsfond enligt styrelsens förslag	7 491 691

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter	Not		
Nettoomsättning	2	<u>4 197 477</u>	<u>4 200 209</u>
Summa rörelseintäkter		4 197 477	4 200 209
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 909 304	-3 431 654
Personal	4	-54 153	-61 967
Övriga externa kostnader		-146 378	-141 573
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	<u>-519 560</u>	<u>-517 264</u>
Summa rörelse kostnader		-3 629 394	-4 152 459
Rörelseresultat		568 082	47 750
Finansiella poster			
Räntekostnader o likn resultatposter		<u>-78 626</u>	<u>-97 968</u>
Summa finansiella poster		-78 626	-97 968
Resultat efter finansiella poster		489 456	-50 218
Årets resultat		<u>489 456</u>	<u>-50 218</u>

Samtliga tal i Resultat- och Balansräkningen är kronavrundade

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 9	15 396 649	15 895 389
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>157 382</u>	<u>169 214</u>
Summa anläggningstillgångar		15 554 031	16 064 603
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 529	11 161
Förutbetalda kostn o uppl intäkter		<u>49 092</u>	<u>59 830</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>59 621</i>	<i>70 991</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>1 185 447</u>	<u>492 099</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 185 447</i>	<i>492 099</i>
Summa omsättningstillgångar		1 245 068	563 091
SUMMA TILLGÅNGAR		16 799 099	16 627 694

BALANSRÄKNING, forts.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		781 100	781 100
Föreningens underhållsfond		<u>7 171 575</u>	<u>7 333 516</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 952 675	8 114 616
Balanserat resultat		892 008	780 284
Årets resultat		<u>489 456</u>	<u>-50 218</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 381 464	730 067
Summa eget kapital		9 334 138	8 844 682
Långfristiga skulder 8, 9			
Fastighetslån		<u>5 962 904</u>	<u>6 674 768</u>
Summa långfristiga skulder		5 962 904	6 674 768
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		711 864	210 364
Leverantörsskulder		184 487	302 759
Övriga skulder		107 372	97 904
Upplupna kostn o förutbet intäkter		<u>498 333</u>	<u>497 216</u>
Summa kortfristiga skulder		1 502 056	1 108 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 799 099	16 627 694

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	30-67 år
Bastu/relax	5-15 år
Laddstolpar	5 år
Inventarier	3 år

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift för bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsåret var 1459 kronor per lägenhet samt 1% på lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7280 tkr.

Enligt beslut i Högsta förvaltningsdomstolen skall all utdebiterad el utifrån faktisk förbrukning vara skattepliktigt för Bostadsrättsföreningar.

Det innebär att momsredovisning har skett gällande all utdebiterad el fr o m 2018-01-01.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2021	2020
	Garage/bilplatser/årsavgifter bostäder	3 772 133	3 765 964
	Hysesbortfall förråd, bilplatser	-1 262	-1 365
	Motorvärmareavgifter	16 630	14 601
	Prel eldebitering	129 698	120 851
	Balkongtillägg	257 940	257 940
	Intäkter, gällande bastu/relax, hyra kvarterslokal.	10 831	27 655
	Andrahandstillägg, påminnelseavgifter, öresavrundningar m m	11 507	14 563
		4 197 477	4 200 209

Not 3	Fastighetskostnader	2021	2020
	Förbrukningsmaterial, skötsel	6 909	16 058
	Skötselkostnader (fr o m 2019-05-01)	404 306	438 084
	Städkostnad, entreprenad	49 988	49 500
	Myndighetsbesiktningar, ventilation, energi	0	0
	Snöröjning	81 757	79 893
	Löpande underhåll	132 469	222 830
	Planerat underhåll	429 884	861 941
	Fastighetsel	196 962	183 462
	Fjärrvärme	831 577	784 877
	Vatten	277 401	284 055
	Sophämtning	127 293	125 744
	Fastighetsförsäkringar	72 278	66 417
	Kabel-TV	166 291	194 155
	Fastighetsskatt	118 699	116 269
	Förbrukningsinventarier, maskinkostnader	13 490	8 369
		2 909 304	3 431 654

Not 4	Personal	2021	2020
	Styrelsearvoden	47 750	51 600
	Sociala kostnader styrelsen	13 937	10 167
	Övriga ersättningar	15 000	0
	Sociala kostnader och pensionskostnader*	-22 534	200
		54 153	61 967

*Fora har återbetalat konsolideringsmedel som finns inom AGS-försäkring.
Betaling baseras på åren 2004-2008

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	25 215 262	25 195 262
	Årets anskaffning	0	20 000
	Utgående anskaffningsvärde	25 215 262	25 215 262
	Ingående avskrivningar	-9 319 873	-8 820 463
	Årets avskrivning	-498 740	-499 410
	Utgående avskrivningar	-9 818 613	-9 319 873
	Varav mark	267 000	267 000
	Redovisat värde	15 396 649	15 895 389

Not 6 Maskiner, inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	393 559	395 859
Årets anskaffning	8 988	
Årets utrantering	0	-2 300
Utgående anskaffningsvärde	402 547	393 559
Ingående avskrivningar	-224 345	-208 791
Årets avskrivning	-20 820	-17 854
Årets utrantering		2 300
Utgående avskrivningar	-245 165	-224 345
Redovisat värde	157 382	169 214

Not 7 Likvida medel	2021-12-31	2020-12-31
Företagskonto Swedbank	1 185 447	492 099
	1 185 447	492 099

Not 8 Fastighetslåneskuld	2021-12-31	2020-12-31
Ränta		
Långgivare	2021-12-31	Oms.datum
Handelsbanken	1,270%	2022-01-30
Handelsbanken	1,090%	2030-09-30
Swedbank	1,230%	2029-08-24
Swedbank	0,942%	rörligt 3-mån
	1 602 500	1 672 500
	2 925 728	2 999 332
	1 612 040	1 645 800
	534 500	567 500
	6 674 768	6 885 132
Avgår kortfristig del	-711 864	-210 364
Summa långfristig skuld	5 962 904	6 674 768
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till	5 253 448	5 833 312

Not 9 Ställda panter	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar (varav i eget förvar 2 229 600 (fg år 2 229 600kr))	15 398 700	15 398 700
Summa ställda säkerheter	15 398 700	15 398 700

Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Skellefteå 2022-

Jeanette Morén

Britt Löfstedt

Henry Lundmark

Lennart Kågström

Fred Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022- -

Erik Morén
Auktoriserad revisor

Marie Larsson
Föreningens revisor