

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Fanbäraren
769624-6383

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fanbäraren, 769624-6383 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden. Föreningens handkassa har handhåfts av Lise-Lott Christensen fram till oktober då handkassan avvecklats. Fastighetsskötsel har skötts av Värmlands fastighetsservice. Föreningen har ingen anställd personal. Vid årets slut var medlemsantalet 28 st, fördelade på 21 st lägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen

Ordförande	Lise-Lotte Christensen
Kassör	Emma Gauffin
Ledamot	Sara Narfström
Ledamot	Pär Höglund

Suppleant Håkan Jansson

Revisor Urban Johansson, Auktoriserad revisor, We Audit Sweden AB
Suppleant Henrik Johansson, We Audit Sweden AB

Valberedning Lise-Lotte Appel, sammankallande
Cim Ågren

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat fem stycken lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit tolv stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 2018-04-18.



Händelser under räkenskapsåret

Städdagar genomfördes vår samt höst med god uppslutning.
Uppföljning av tidigare gjord underhållsbesiktning gjordes och vissa åtgärder utfördes, bl.a. reparation av vindskivor på altan samt soprumsdörrar.
Fem nya medlemmar har godkänts i föreningen.
Ett lån har omförhandlats till en lägre ränta än tidigare.
Vibrationsutredning på grund av upplevda störningar från järnvägen har genomförts av utomstående konsult. Inga skadliga vibrationer uppmättes.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Karlstad Fanbäraren 1
Adress: Råtorpsbågen 15-19, 653 48 Karlstad
Byggår: 2006
Taxeringsvärde: 24 987 000 kr varav byggnadsvärde 20 000 000 kr
Lägenhetsfördelning: 21 lägenheter fördelade i tre huskroppar
Total boyta: 1 722 m²
Fastighetens areal: 4 141 m²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	9 st
3 rum och kök	3 st
4 rum och kök	9 st
Garage	1 st
Carport inkl förråd	21 st
P-Platser	4 st

Historik

Bostadsrättsföreningens ekonomiska verksamhet startade i augusti 2012. Intäkter och kostnader redovisas därmed från denna dag.



Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	18 360 000	1 943 590	150 182	-397 486	52 508
Resultatdisp. enligt stämma				52 508	-52 508
Fondavsättning enligt stämma			60 000	-60 000	
Årets resultat					249 565
Vid årets slut	18 360 000	1 943 590	210 182	-404 978	249 565

Insatser

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Värde insatser enligt ekonomisk plan	18 360 000	18 360 000
Summa	18 360 000	18 360 000

Flerårsöversikt

	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>Belopp i kr 2014</i>
Nettoomsättning	1 278 523	1 294 820	1 321 842	1 322 913	1 321 490
Resultat efter finansiella poster	249 565	52 508	83 839	-156 108	7 727
Resultat i % av nettoomsättningen	19,5	4,1	6,3	-11,8	0,6
Soliditet, %	60,8	59,3	52,7	52,4	52,5
Balansomslutning	33 482 192	33 887 248	33 858 394	33 880 245	34 157 607
Nyckeltal i kr/m² boyta					
Årsavgift	741	741	726	726	726
Lån	7 497	7 845	9 161	9 219	9 295

Förslag till disposition av föreningens resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Till stämmans förfogande står följande belopp	
Ansaldad förlust	-404 978
årets resultat	249 565
Akkumulerat underskott	-155 413
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande kostnader enligt underhållsplan, dock minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus balanseras i ny räkning	85 000 -240 413
Summa	-155 413

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

SN

 EJ
 WJ

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 278 523	1 294 820
Övriga rörelseintäkter		157	15 722
Summa rörelseintäkter		1 278 680	1 310 542
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-542 050	-739 003
Personalkostnader	4	-19 621	-16 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-207 396	-210 396
Summa rörelsekostnader		-769 067	-966 305
Rörelseresultat		509 613	344 237
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 206	19 070
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 254	-310 799
Summa finansiella poster		-260 048	-291 729
Resultat efter finansiella poster		249 565	52 508
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		249 565	52 508
Skatter		0	0
Årets resultat		249 565	52 508

SN
P
E
W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	32 251 722	32 459 118
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>32 251 722</u>	<u>32 459 118</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 251 722</u>	<u>32 459 118</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		3 398	14 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>29 951</u>	<u>29 784</u>
Summa kortfristiga fordringar		33 349	44 290
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 197 121</u>	<u>1 383 840</u>
Summa kassa och bank		1 197 121	1 383 840
Summa omsättningstillgångar		<u>1 230 470</u>	<u>1 428 130</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 482 192</u>	<u>33 887 248</u>

SN
H
BG
uu

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		18 360 000	18 360 000
Upplåtelseavgifter		1 943 590	1 943 590
Fond fastighetsunderhåll		210 182	150 182
Summa bundet eget kapital		20 513 772	20 453 772
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-404 979	-397 486
Årets resultat		249 565	52 508
Summa fritt eget kapital		-155 414	-344 978
Summa eget kapital		20 358 358	20 108 794
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 809 671	13 409 671
Summa långfristiga skulder		12 809 671	13 409 671
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	100 000	100 000
Leverantörsskulder		54 953	72 604
Skatteskulder		16 145	27 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	143 065	168 923
Summa kortfristiga skulder		314 163	368 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 482 192	33 887 248

SN
[Handwritten signatures]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Inventarier verktyg och installationer	5

3 276 000 kr av föreningens lån löper ut under 2019.
Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2019 som redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Månadsavgifter	1 275 323	1 275 323
Avgiftsförluster (ej sålda lägenheter)	0	-53 108
Hysesintäkter	0	69 465
Garagehyror	800	240
Bilplatshyror utan el	2 400	2 900
	<u>1 278 523</u>	<u>1 294 820</u>

5/11

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
EI	77 297	77 717
Sotning/OVK	1 289	748
Värme	124 942	128 169
Vatten och avlopp	47 005	50 398
Renhållning, sophantering	35 151	33 540
Snöröjning	16 438	1 725
Fastighetsskötsel inhyrd	20 020	37 863
Reparation och underhåll	31 951	30 277
Övriga driftskostnader	4 614	1 038
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	14 038	13 807
Fastighetsförsäkringspremie	33 393	32 101
Serviceavtal	7 936	13 249
Bredband, Telefon, Digital-TV	40 524	39 485
Planerat underhåll *(0	160 736
Övriga föreningskostnader	10 864	14 828
Administrationskostnader	30 855	30 000
Extern Revisionskostnad	20 470	19 875
Bankkostnader	4 138	4 044
Övriga främmande tjänster	21 125	45 000
Kravkostnader	0	4 403
Summa	542 050	739 003

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Föreningen har inga anställda</i>		
Styrelsearvoden	13 440	13 291
Övriga anställda	585	0
Övriga ersättningar	2 000	0
Sociala kostnader	3 596	3 615
	19 621	16 906

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 468 325	33 468 325
	<u>33 468 325</u>	<u>33 468 325</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 009 207	-801 811
-Årets avskrivning enligt plan	-207 396	-207 396
	<u>-1 216 603</u>	<u>-1 009 207</u>
Redovisat värde vid årets slut	32 251 722	32 459 118
Bokfört värde byggnader	24 707 962	24 915 358
Bokfört värde mark	7 543 760	7 543 760
	<u>32 251 722</u>	<u>32 459 118</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 500	27 500
Vid årets slut	<u>27 500</u>	<u>27 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-27 500	-24 500
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	0	-3 000
Vid årets slut	<u>-27 500</u>	<u>-27 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	2021-10-25	1,51%	3 116 671	3 216 671
Swedbank Hypotek AB	2022-09-23	1,95%	6 517 000	6 517 000
Swedbank Hypotek AB	3 mån	0,91%	3 276 000	3 776 000
			<u>12 909 671</u>	<u>13 509 671</u>
Varav kortfristig del 1 år			-100 000	-100 000
Kvarstående långfristig del			12 809 671	13 409 671
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-400 000	-400 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			12 409 671	13 009 671

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	23 250 000	23 250 000
Varav i eget förvar	1 550 000	1 550 000
Eventalförbindelser	inga	inga

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	33 647	56 716
Förutbetalda intäkter	81 962	83 668
Övriga upplupna kostnader	26 787	28 539
Felinbetalningar	669	0
	143 065	168 923



Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utvändigt stål samt altantakens trästomme ska målas. Spolning av stammar utförs i början av året.

Underskrifter

Karlstad 2019-03-04



Lise-Lotte Christensen
Styrelseordförande



Emma Gauffin



Pär Höglund



Sara Narfström

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/3 - 2019.



Urban Johansson
Auktoriserad revisor