

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Fanbäraren
769624-6383

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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

 U.S

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fanbäraren, 769624-6383 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens säte är i Karlstad.

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.

Fastighetsskötsel har skötts av Värmlands fastighetsservice tom 2019-11-19 då nytt avtal tecknats med HSB. Föreningen har ingen anställd personal.

Vid årets slut var medlemsantalet 27 st, fördelade på 21 st lägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen

Ordförande	Pär Höglund
Ledamot	Lena Lantz
Ledamot	Anders Larsson
Ledamot	Christian Jensen

Suppleant	Håkan Jansson
	Emma Gauffin
	Lise-Lotte Appel
	Emily Jensen

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

Valberedning	Lise Lotte Christensen
	Kristin Björemo

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat tre stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit 11 stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 2019-03-20.

Handwritten signature: AL [initials] v.13

Händelser under räkenskapsåret

Fem nya medlemmar har godkänts i föreningen. Informationsdokumentet till medlemmar, Fanbärrinformation, har uppdaterats. Städdagar genomfördes vid två tillfällen, vår och höst med god uppslutning.

Uppdatering av underhållsplanen har gjorts, utgör underlag för budget.

Stamspolning har genomförts i alla lägenheter. Rensning av dagvattenbrunnar. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i samtliga hus som utmynnade i kommande reparationer. I hus 15 uppstod en vattenskada som ännu inte är åtgärdad.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Fanbäraren 1
Adress:	Råtorpsbågen 15-19, 653 48 Karlstad
Byggår:	2006
Taxeringsvärde:	22 670 000 kr varav byggnadsvärde 18 800 000 kr
Lägenhetsfördelning:	21 lägenheter fördelade i tre huskroppar
Total boyta:	1 722 m ²
Fastighetens areal:	4 141 m ²

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

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	18 360 000	1 943 590	210 182	-404 979	249 565
Uttag ur fond			85 000	-85 000	
Resultatdisp. enligt stämma				249 565	-249 565
Årets resultat					265 403
Vid årets slut	18 360 000	1 943 590	295 182	-240 414	265 403

Insatser

	2019-12-31	2018-12-31
Värde insatser enligt ekonomisk plan	18 360 000	18 360 000
Summa	18 360 000	18 360 000

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 278 049	1 278 523	1 294 820	1 321 842	1 322 913
Resultat efter finansiella poster	265 403	249 565	52 508	83 839	-156 108
Resultat i % av nettoomsättningen	20,8	19,5	4,1	6,3	-11,8
Soliditet, %	61,3	60,8	59,3	52,7	52,4
Balansomslutning	33 633 690	33 482 192	33 887 248	33 858 394	33 880 245

Nyckeltal i kr/m² boyta

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift	741	741	741	726	726
Lån	7 439	7 497	7 845	9 161	9 219

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

Ansaldad förlust	-240 414
årets resultat	265 403
Akkumulerat överskott	24 989

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	85 000
balanseras i ny räkning	-60 011
Summa	24 989

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

Handwritten signature: EL AL DS VS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 278 049	1 278 523
Övriga rörelseintäkter		3 317	157
Summa rörelseintäkter		1 281 366	1 278 680
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-569 048	-542 050
Personalkostnader	4	-24 356	-19 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-207 396	-207 396
Summa rörelsekostnader		-800 800	-769 067
Rörelseresultat		480 566	509 613
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 617	3 206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 780	-263 254
Summa finansiella poster		-215 163	-260 048
Resultat efter finansiella poster		265 403	249 565
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		265 403	249 565
Skatter		0	0
Årets resultat		265 403	249 565

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	32 044 326	32 251 722
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>32 044 326</u>	<u>32 251 722</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 044 326</u>	<u>32 251 722</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60	0
Övriga fordringar		2 278	3 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 941	29 951
Summa kortfristiga fordringar		<u>27 279</u>	<u>33 349</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 562 085</u>	<u>1 197 121</u>
Summa kassa och bank		<u>1 562 085</u>	<u>1 197 121</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 589 364</u>	<u>1 230 470</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 633 690</u>	<u>33 482 192</u>

Handwritten signature and initials

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		295 182	210 182
Summa bundet eget kapital		20 598 772	20 513 772
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-240 414	-404 979
Årets resultat		265 403	249 565
Summa fritt eget kapital		24 989	-155 414
Summa eget kapital		20 623 761	20 358 358
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 709 671	12 809 671
Summa långfristiga skulder		12 709 671	12 809 671
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	100 000	100 000
Leverantörsskulder		37 513	54 953
Skatteskulder		15 640	16 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	147 105	143 065
Summa kortfristiga skulder		300 258	314 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 633 690	33 482 192

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:

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

Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Månadsavgifter	1 275 323	1 275 323
Garagehyror	0	800
Bilplatshyror utan el	2 726	2 400
	1 278 049	1 278 523

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
EI	89 589	77 297
Sotning/OVK	529	1 289
Värme	128 253	124 942
Vatten och avlopp	53 140	47 005
Renhållning, sophantering	35 385	35 151
Snöröjning	9 660	16 438
Fastighetskötsel inhyrd	18 171	20 020
Reparation och underhåll	18 512	31 951
Övriga driftskostnader	6 299	4 614
Fastighetskatt/kommunal fastighetsavgift	28 917	14 038
Fastighetsförsäkringspremie	34 772	33 393
Serviceavtal	6 672	7 936
Bredband, Telefon, Digital-TV	40 999	40 524
Planerat underhåll	28 750	0
Övriga föreningskostnader	9 644	10 863
Administrationskostnader	32 145	30 855
Extern Revisionskostnad	21 084	20 471
Bankkostnader	3 995	4 138
Övriga främmande tjänster	2 532	21 125
Summa	569 048	542 050

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Föreningen har inga anställda</i>		
Styrelsearvoden	19 110	13 440
Revisionsarvoden	0	690
Övriga anställda	0	585
Övriga ersättningar	0	2 000
Sociala kostnader	5 246	3 596
	24 356	19 621

Handwritten signatures in blue ink.

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-1 216 603	-1 009 207
-Årets avskrivning enligt plan	-207 396	-207 396
	<u>-1 423 999</u>	<u>-1 216 603</u>
Redovisat värde vid årets slut	32 044 326	32 251 722
Bokfört värde byggnader	24 500 566	24 707 962
Bokfört värde mark	7 543 760	7 543 760
	<u>32 044 326</u>	<u>32 251 722</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
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	-27 500
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	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek AB	2021-10-25	1,51%	3 016 671	3 116 671
Swedbank Hypotek AB	2022-09-23	1,95%	6 517 000	6 517 000
Swedbank Hypotek AB	3 mån	1,35%	3 276 000	3 276 000
			<u>12 809 671</u>	<u>12 909 671</u>
Varav kortfristig del 1 år			-100 000	-100 000
Kvarstående långfristig del			12 709 671	12 809 671
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			<u>-400 000</u>	<u>-400 000</u>
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			12 309 671	12 409 671

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

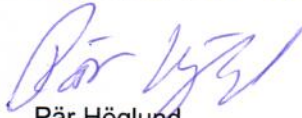
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	38 218	33 647
Förutbetalda intäkter	77 797	81 962
Övriga upplupna kostnader	30 540	26 787
Felinbetalningar	550	669
	147 105	143 065

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerat utvändigt målningsarbete flyttas till 2020.
Christian avgår från styrelsen på grund av flytt.

Underskrifter

Karlstad 2020-03-09



Pär Höglund
Styrelseordförande



Lena Lantz



Anders Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/3 - 2020.



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fanbäraren, org.nr 769624-6383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fanbäraren för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fanbäraren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 10 / 3 - 2020



Urban Johansson

Auktoriserad revisor