

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Norra Färjestad

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Malin Ida Maria Moberg	Ordförande
Olov Staffan Barrefors	Ledamot
Maria Kristina Ekelund	Ledamot
Anna Amanda Sundkvist	Ledamot
Per Johan Niklas Vassberg	Ledamot

Simone Maria Eldeling Saul	Suppleant
Per Anders Nilsson	Suppleant
Maria Rebecka Helena Pihl	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Per Skoting	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
-------------	------------------	------------------

#### Valberedning

Görel Augustsson	
Cecilia Bladh	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Färjestad 2:19	2017	Karlstad

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättsförsäkring för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 - 2019 och består av 8 flerbostadshus.

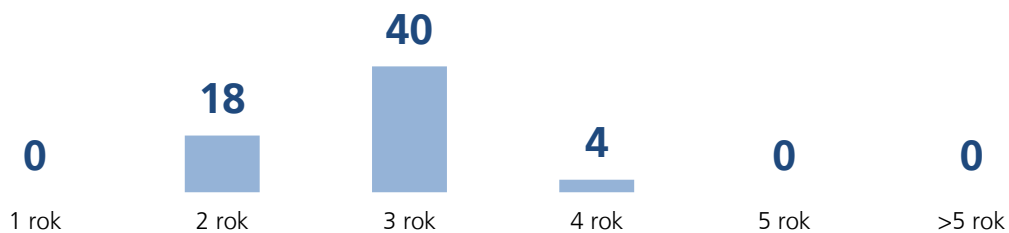
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 278 m<sup>2</sup>, varav 4 278 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

**2020**

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

**3 663 120**

### INBETALNINGAR

Rörelseintäkter

3 420 721

Minskning kortfristiga fordringar

1 708 636

**5 129 357**

### UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar

1 456 261

Finansiella kostnader

624 537

Minskning av långfristiga skulder

506 250

Minskning av kortfristiga skulder

3 819 043

**6 406 091**

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

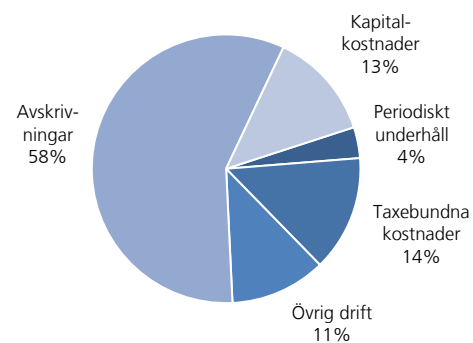
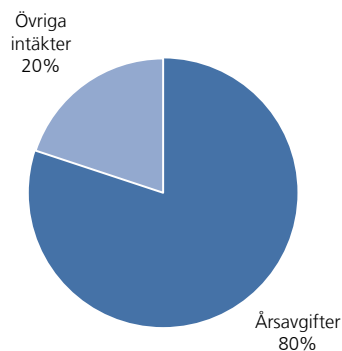
**2 386 385**

**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**-1 276 734**

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret så valdes vid ordinarie stämman den 4 juni 2020 en ny styrelse bestående av medlemmar i föreningen. Under året har styrelsen omförhandlat ett av föreningens långfristiga lån till en ny löptid på 3 år från omförhandlingstidpunkten. Föreningen har under året bytt ekonomisk förvaltare till Sveriges BostadsrättsCentrum AB. I det sista kvartalet av verksamhetsåret upprättades energideklarationer för respektive huskropp inom föreningens fastighet. Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	640	716
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15 581	15 700
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	100
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	146	235
Soliditet (%)	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 443	-1 816
Nettoomsättning (tkr)	3 328	3 065

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 278 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	113 344 000	0	0	113 344 000
Fond för yttre underhåll	468 200	234 100	234 100	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>113 812 200</b>	<b>234 100</b>	<b>234 100</b>	<b>113 344 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-2 284 663	-234 100	-2 050 563	0
Årets resultat	-1 442 557	-1 442 557	1 816 463	-1 816 463
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 727 221</b>	<b>-1 676 657</b>	<b>-234 100</b>	<b>-1 816 463</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>110 084 979</b>	<b>-1 442 557</b>	<b>0</b>	<b>111 527 537</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 442 557
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 050 563
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-234 100</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 727 220</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>177 646</u>
<b>-3 549 574</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 328 474	3 065 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 247	285 805
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 420 721</b>	<b>3 350 849</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 307 029	-1 102 710
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 833	-272 901
Personalkostnader	Not 6	-43 400	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 782 480	-2 785 002
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 238 742</b>	<b>-4 160 613</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-818 021</b>	<b>-809 764</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-624 537	-1 006 699
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-624 537</b>	<b>-1 006 699</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 442 557</b>	<b>-1 816 463</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 442 557</b>	<b>-1 816 463</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8,13	174 876 518
		177 658 998
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>174 876 518</b>	<b>177 658 998</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>174 876 518</b>	<b>177 658 998</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	577 321
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 386 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 233 117
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 488 186</b>	<b>1 810 438</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1	3 663 120
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1</b>	<b>3 663 120</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 488 187</b>	<b>5 473 558</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>177 364 705</b>	<b>183 132 556</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		113 344 000	113 344 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	468 200	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>113 812 200</b>	<b>113 344 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 284 663	0
Årets resultat		-1 442 557	-1 816 463
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 727 221</b>	<b>-1 816 463</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>110 084 979</b>	<b>111 527 537</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	65 981 250	66 487 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 981 250</b>	<b>66 487 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	675 000	675 000
Leverantörsskulder		409 833	136 676
Skatteskulder		0	120 800
Övriga skulder		-315 396	1 250 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	529 039	2 935 043
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 298 476</b>	<b>5 117 519</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>177 364 705</b>	<b>183 132 556</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	140	140
Stomkomplett. för.	50	50
Stomkomplett. medl.	20	20
Värmesystem	50	50
Fastighetsel	30	30
Hissar	20	20
Luftbehandlingssystem	25	25
Fasader/balkonger	50	50
Yttertak	40	40

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 739 237	3 065 044
Vattenintäkter	367 728	0
Kallvattenintäkter	96 504	0
Varmvattenintäkter	124 968	0
Öresutjämning	37	-1
	<b>3 328 474</b>	<b>3 065 044</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	92 247	285 805
	<b>92 247</b>	<b>285 805</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	143 995	182 924
	Fastighetskötsel gård beställning	129 550	0
	Bevakning	47 565	51 529
	Gemensamma utrymmen	1 389	0
	Sophantering	1 156	0
	Förbrukningsmateriel	599	0
		<b>324 254</b>	<b>234 453</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	33 830	172 944
	Lås	4 911	0
	Ventilation	7 236	0
	Mark/gård/utemiljö	2 424	0
		<b>48 401</b>	<b>172 944</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	115 000	0
	Mark/gård/utemiljö	62 646	0
		<b>177 646</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	58 017	80 998
	Värme	394 427	427 335
	Vatten	157 477	69 388
	Sophämtning/renhållning	62 112	51 905
		<b>672 033</b>	<b>629 626</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	5 695	65 687
	Självrisk	3 000	0
	Kabel-TV	65 328	0
	Bredband	10 671	0
		<b>84 694</b>	<b>65 687</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 307 029</b>	<b>1 102 710</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	0	96 085
	Hyresförluster	475	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	10 000
	Föreningskostnader	6 800	0
	Förvaltningsarvode	83 125	165 000
	Förvaltningsarvoden övriga	9 300	0
	Administration	2 531	1 816
	Korttidsinventarier	2 989	0
		<b>105 833</b>	<b>272 901</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	33 000	0
	Sociala kostnader	10 400	0
		<b>43 400</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	356 135	358 285
	Yttertak K3	104 500	104 500
	Fasader/balkonger K3	278 666	278 666
	Stomkomplettering förening K3	557 332	557 332
	Stomkomplettering medlem K3	557 332	557 332
	Värmesystem K3	306 533	306 533
	Luftbehandlingssystem K3	111 466	111 466
	Fastighetsel inkl. svagström K3	371 183	371 555
	Hissar K3	139 333	139 333
		<b>2 782 480</b>	<b>2 785 002</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	180 444 000	160 302 210
	Nyanskaffningar	0	20 141 790
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>180 444 000</b>	<b>180 444 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 785 002	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 782 480	-2 785 002
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 567 482</b>	<b>-2 785 002</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>174 876 518</b>	<b>177 658 998</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	41 111 000	41 111 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	60 620 000	60 620 000
	Taxeringsvärde mark	9 848 000	9 848 000
		<b>70 468 000</b>	<b>70 468 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	70 468 000	70 468 000
		<b>70 468 000</b>	<b>70 468 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	2 386 384	0
		<b>2 386 384</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbetalda kostnader o uppl intäkter	0	1 233 117
	Försäkring	62 647	0
	Kabel-TV	21 836	0
	Fastighetsskötsel entreprenad	9 264	0
	Bredband	1 725	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 330	0
		<b>101 802</b>	<b>1 233 117</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	234 100	0
	Reservering enligt stämmobeslut	234 100	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>468 200</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,850 %	33 750 000	33 750 000	2023-06-21
	Nordea	0,950 %	32 906 250	33 412 500	2022-06-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>66 656 250</b>	<b>67 162 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-675 000	-675 000	
			<b>65 981 250</b>	<b>66 487 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 281 250 kronor.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	67 500 000	67 500 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	El	4 785	0
	Värme	43 570	0
	Sophämtning	4 842	0
	Arvoden	33 000	0
	Sociala avgifter	10 400	0
	Ränta	150 490	682 088
	Avgifter och hyror	271 952	827 955
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	1 425 000
		<b>529 039</b>	<b>2 935 043</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter verksamhetsårets utgång har styrelsen fattat beslut om att ändra de belopp som schablondebiteras respektive bostadsrätt avseende bostadsrättens vattenförbrukning. I samband med detta fattades det även beslut om att ändra att avläsningen av faktisk vattenförbrukning sker på halvårsbasis till skillnad från tidigare avläsning på helårsbasis. Styrelsen har även undertecknat ett avtalsservitut med den närliggande fastigheten Färjestad 2:26 Karlstad avseende rätt till belysning, gång, cykel och biltrafik inom ett särskilt område.

Inga större underhållsarbeten är planerade att genomföras under 2021.

Utöver detta bedömer styrelsen att det ej finns några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång som kräver särskild upplysning.

## Styrelsens underskrifter

KARLSTAD den / 2021

Malin Ida Maria Moberg  
Ordförande

Olov Staffan Barrefors  
Ledamot

Maria Kristina Ekelund  
Ledamot

Anna Amanda Sundkvist  
Ledamot

Per Johan Niklas Vassberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Per Skoting  
Extern revisor