

Årsredovisning
för
Brf Norra Färjestad

769631-7457

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Norra Färjestad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-02-25.

Fastigheten Färjestad 2:19 i Karlstad förvärvades genom fusion med Småhus Karlstad Ek.förening 2017-05-24.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen

Hans Göran Axelsson	ledamot
Fredrik Kjellman	ledamot
Arne Wall	ledamot
Per Nilsson	suppleant

Revisor

Sören Ramnewall	revisor
-----------------	---------

Fastigheter

Byggnationen har pågått under 2017-2019.

Entreprenörer är Nybyggarna i Karlstad AB, 650 02 Karlstad och Väst kustStugan AB, 512 65 Mjöbäck.

Inflyttning har pågått under 2018 och 2019.

Garantitiden är två år från godkänd besiktning.

Slutbesiktning av fastigheten har skett under 2019.

Bostäder och lokaler

Färjestad 2:19 bebyggs med 62 lägenheter fördelat på tre flerfamiljshus i tre våningar samt fem flerfamiljshus i två våningar.

Avtal

Enligt avtal med Väst kustStugan AB svarar denne för alla ränte- lagfarts och pantbrevskostnader samt för alla övriga kostnader för föreningens administration och förvaltning fram till överlämnandet som är planerat till 2020.

Ersättning i enlighet med avtal.

Försäkring

Väst kustStugan AB svarar för försäkring t.o.m. överlämnandet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut har 91 st medlemmar beviljats inträde i föreningen.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan upprättades av styrelsen 2017-01-19 och registrerades hos Bolagsverket 2017-02-03
Slutlig kostnad för fastighetsförvärven uppgår enligt ekonomisk plan till 180 444 000 kronor.
VästkustStugan AB svarar för att låna upp till 67 500 000 kronor erhålls.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 065	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 816	0	0
Soliditet (%)	60,9	58,7	28,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 444 500		103 444 500
Ökning av insatskapital	9 899 500		9 899 500
Årets resultat		-1 816 463	-1 816 463
Belopp vid årets utgång	113 344 000	-1 816 463	111 527 537

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-234 100
årets förlust	-1 816 463
	-2 050 563

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 050 563
	-2 050 563

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		3 065 044	0
Övriga intäkter		285 805	0
		3 350 849	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 061 181	0
Övriga kostnader		-314 430	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 785 002	0
		-4 160 613	0
Rörelseresultat		-809 764	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 006 699	0
		-1 006 699	0
Resultat efter finansiella poster		-1 816 463	0
Resultat före skatt		-1 816 463	0
Årets resultat		-1 816 463	0

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	177 658 998	160 302 210
		177 658 998	160 302 210
Summa anläggningstillgångar		177 658 998	160 302 210
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		577 321	3 705 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 233 117	0
		1 810 438	3 705 599
<i>Kassa och bank</i>		3 663 120	12 120 057
Summa omsättningstillgångar		5 473 558	15 825 656
SUMMA TILLGÅNGAR		183 132 556	176 127 866

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 344 000	103 444 500
		113 344 000	103 444 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 816 463	0
		-1 816 463	0
Summa eget kapital		111 527 537	103 444 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3		
	4	66 487 500	0
Summa långfristiga skulder		66 487 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	675 000	0
Leverantörsskulder		136 676	2 797 686
Aktuella skatteskulder		120 800	120 800
Övriga skulder		1 250 000	69 757 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 935 043	7 446
Summa kortfristiga skulder		5 117 519	72 683 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 132 556	176 127 866

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

2017-05-24 förvärvade Brf Norra Färjestad fastigheten Färjestad 2:19 genom fusion med Småhus Karlstad Ek. för. Förvärvet har redovisats i enlighet med RedU 9.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan:

Stomme och grund	140 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme, sanitet	50 år
Fasad, inklusive fönster	50 år
Yttertak	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	20 år
El	30 år
Ventilation	25 år
Hissar	20 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

Posten avser anskaffningskostnad för fastighet Färjestad 2:19. Fastigheten har färdigställts under 2018 och föreningens anskaffningskostnad motsvarar värdet enligt ekonomisk plan.

Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde uppgår till 139 333 000 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 302 210	116 433 450
Inköp	20 141 790	43 868 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 444 000	160 302 210
Årets avskrivningar	-2 785 002	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 785 002	0
Utgående redovisat värde	177 658 998	160 302 210
Bokfört värde byggnader	136 547 998	99 189 619
Bokfört värde mark	41 111 000	61 112 591
	177 658 998	160 302 210

Not 3 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som skall betalas fem år efter balansdagen	63 787 500	0
	63 787 500	0

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp	Lånebelopp
	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek-19871	33 750 000	0
Nordea Hypotek-20527	32 737 500	0
	66 487 500	0
Kortfristig del av långfristig skuld	675 000	0

Not 5 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	67 500 000	0
	67 500 000	0

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Mjöbäck

Fredrik Kjellman
Ordförande

Arne Wall

Hans Axelsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Sören Ramnewall
Godkänd revisor

Verification

Transaction ID	r12VUkYi8-Skt6lktjl
Document	Årsredovisning.pdf
Pages	9
Sent by	Johanna Wallfors

Attachments

Balans- och resultatrapport.pdf

Signing parties

Arne Wall	arne.wall@idealhus.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Fredrik Kjellman	fredrik.kjellman@mtait.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Hans Axelsson	hasse@hagalundsmontage.se	Method: BankID SE	Action: Sign

Activity log

E-mail invitation sent to arne.wall@idealhus.se

2020-05-25 11:17:40 CEST,

E-mail invitation sent to hasse@hagalundmontage.se

2020-05-25 11:17:40 CEST,

E-mail invitation sent to fredrik.kjellman@mtait.se

2020-05-25 11:17:40 CEST,

E-mail invitation rejected by mailservers

2020-05-25 11:17:47 CEST,

BankID authentication by FREDRIK KJELLMAN

SSN 197311106293

2020-05-25 11:26:03 CEST,

Clicked invitation link FREDRIK KJELLMAN

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/83.0.4103.61 Safari/537.36,2020-05-25 11:26:12 CEST,IP address: 88.129.94.48

Document viewed by FREDRIK KJELLMAN

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/83.0.4103.61 Safari/537.36,2020-05-25 11:26:12 CEST,IP address: 88.129.94.48

Attachments accepted FREDRIK KJELLMAN

2020-05-25 11:29:39 CEST,IP address: 88.129.94.48

Document signed by FREDRIK KJELLMAN

Birth date: 1973/11/10,2020-05-25 11:29:59 CEST,

E-mail invitation sent to hasse@hagalundsmontage.se

2020-05-25 13:34:32 CEST,



BankID authentication by Hans Göran Axelsson

SSN 196211306276

2020-05-25 14:07:24 CEST,

Clicked invitation link Hans Göran Axelsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.138 Safari/537.36,2020-05-25 14:07:32 CEST,IP address: 78.66.67.214

Document viewed by Hans Göran Axelsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.138 Safari/537.36,2020-05-25 14:07:32 CEST,IP address: 78.66.67.214

Attachments accepted Hans Göran Axelsson

2020-05-25 14:08:00 CEST,IP address: 78.66.67.214

Document signed by Hans Göran Axelsson

Birth date: 1962/11/30,2020-05-25 14:08:22 CEST,

E-mail invitation sent to arne.wall@idealhus.se

2020-05-26 11:00:41 CEST,

BankID authentication by ARNE WALL

SSN 195503015652

2020-05-26 16:32:15 CEST,

Clicked invitation link ARNE WALL

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-05-26 16:32:23 CEST,IP address: 81.224.61.152

Document viewed by ARNE WALL

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-05-26 16:32:24 CEST,IP address: 81.224.61.152

Attachments accepted ARNE WALL

2020-05-26 16:33:34 CEST,IP address: 81.224.61.152

Document signed by ARNE WALL

Birth date: 1955/03/01,2020-05-26 16:33:51 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Verification

Transaction ID	rkyOpAsoU-Sk3NRRoj8
Document	Årsredovisning signerad styrelsen.pdf
Pages	11
Sent by	Johanna Wallfors

Signing parties

Sören Ramnewall	sr.mjoback.rev@telia.com	Method: BankID SE	Action: Sign
------------------------	--------------------------	-------------------	--------------

Activity log

E-mail invitation sent to sr.mjoback.rev@telia.com

2020-05-27 14:36:03 CEST,

BankID authentication by SÖREN RAMNEWALL

SSN 194805295732

2020-05-27 18:10:38 CEST,

Clicked invitation link SÖREN RAMNEWALL

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-05-27 18:10:44 CEST,IP address: 78.69.157.170

Document viewed by SÖREN RAMNEWALL

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-05-27 18:10:51 CEST,IP address: 78.69.157.170

Document signed by SÖREN RAMNEWALL

Birth date: 1948/05/29,2020-05-27 18:12:10 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



på oegentligheter eller 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norra Färjestad för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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.

Mjöback

Sören Ramnewall
Godkänd revisor



Verification

Transaction ID	rkyOpAsoU-SJhHCRoS
Document	Revisionsberättelse.pdf
Pages	3
Sent by	Johanna Wallfors

Signing parties

Sören Ramnewall	sr.mjoback.rev@telia.com	Method: BankID SE	Action: Sign
------------------------	--------------------------	-------------------	--------------

Activity log

E-mail invitation sent to sr.mjoback.rev@telia.com

2020-05-27 14:36:03 CEST,

BankID authentication by SÖREN RAMNEWALL

SSN 194805295732

2020-05-27 18:10:38 CEST,

Clicked invitation link SÖREN RAMNEWALL

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-05-27 18:10:44 CEST,IP address: 78.69.157.170

E-mail invitation sent to sr.mjoback.rev@telia.com

2020-05-27 18:12:16 CEST,

Document viewed by SÖREN RAMNEWALL

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-05-27 18:12:22 CEST,IP address: 78.69.157.170

Document signed by SÖREN RAMNEWALL

Birth date: 1948/05/29,2020-05-27 18:13:06 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

