

769612-6858 Brf Fortuna
Strandvägen 19, 652 17 Karlstad



*Årsredovisning och
Verksamhetsberättelse*

Brf FORTUNA Årsredovisning 2020

Styrelsen för Brf Fortuna, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamhetsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen och boendemiljö genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vågmästaren 12 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i elva våningar med totalt 34 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

24 st. 3 rum och kök

10 st. 4 rum och kök

Den totala boytan är 3 398 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Försäkringen omfattar även bostadsrättsförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll föreslås med 243 000 kr.
Fonderade medel skall täcka framtida underhåll på fastigheten.

Under året har följande åtgärder utförts:

- kontroll och underhåll av röklucka och funktion.
- radonmätning i fastigheten

Underhållsplanen för 2021--2031 har uppdaterats.

Fastighets- och ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med:

- Vänerförvaltning AB om ekonomisk förvaltning.
- Värmlands Fastighetsservice om lokalvård och fastighetsjour.
- Jämtkraft AB av el t o m 2020-12-03.
- Karlstads Energi AB av el fr o m 2020-12-04.
- Karlstads Energi AB om leverans av el (nätägare).
- Karlstads Energi AB om leverans av fjärrvärme.
- ComHem AB om TV- och bredbandsleverans.
- Securitas Sverige AB om låsöppning och störningsjoursutryckning.
- Tele2 Sverige AB om telefonabonnemang gällande övervakning.
- Telia AB om telefonabonnemang gällande porttelefon och hisstelefon.
- KONE AB om fullserviceavtal för hissen.
- Länsförsäkringar Värmland om fastighets- och bostadsrättsförsäkring.
- HSB Värmland om Digital förvaltning av Aptus inpasseringssystem.
- Ventisol Brandventilation AB om årlig kontroll och underhåll av röklucka och funktion.

Elavtal har tecknats med Karlstads Energi AB. Avtalet gäller under fem år med start 2021-01-01

Allmän skötsel

Trivselgruppen har ordnat städdagar, vår och höst, för alla boende i huset.

Information

Fortunabladet har utkommit med fyra nummer.

Via mejl och meddelanden på anslagstavlan har medlemmarna fått mer kortsiktig information.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid periodens slut 57 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under perioden har en överlåtelse skett.

Vågmästarens Samfällighetsförening

Föreningen är, genom ett anläggningsbeslut registrerat 2000-02-10, delägare i Vågmästarens Samfällighetsförening, Karlstad.

Andelstalet i Vågmästarens Samfällighetsförening är 8,5 %.

Magnus Einarsson har under året varit föreningens representant i Vågmästarens Samfällighetsförenings styrelse.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-03 haft följande sammansättning:

Britt-Marie Room-Östberg	Ledamot	Ordförande
Ulf Andersson	Ledamot	Vice Ordförande
Magnus Einarsson	Ledamot	Sekreterare
Per Åstrand	Ledamot	Ekonomi
Mikael Åkö	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under perioden hållit fem protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sofia Stenwreth
Henry Andersson

Auktoriserad revisor
Av föreningen utsedd revisorssuppleant

Valberedning

Rose-Marie Andersson
Eva Andersson



Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är (2020-12-31) placerade till följande villkor:

	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp</u>
SBAB Bank AB	1,10%	2024-05-10	9 825 000
SBAB Bank AB	0,90%	2025-08-15	10 740 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,57%	2021-10-01	14 415 000

Amortering

Styrelsen har som inriktning att lånen ska amorteras av på 100 år.
Under året har lånen amorterats av med 520 000 kr.

Årsavgifter

Avgiften var i genomsnitt 715 kr per m2

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2007 och har värdeår 2007. Fastigheten är beskattad med halv fastighetsskatt år 2013 till år 2018. Fr. o m. 2019 utgår full fastighetsskatt.

Avskrivningar

Styrelsen har som inriktning att fastighetens byggnad skrivs av på 150 år.

3-1180

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 564	2 573	2 564	2 566
Resultat efter finansiella poster	606	336	508	394
Soliditet (%)	59,3	58,7	57,7	57,2
Balansomslutning	86 790	86 720	87 532	87 412

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 796 600	20 503 400	1 473 500	2 764 203	336 104	50 873 807
Reservering till yttre fond			243 000	93 104	-336 104	0
Årets resultat					605 842	605 842
Belopp vid årets utgång	25 796 600	20 503 400	1 716 500	2 857 307	605 842	51 479 649

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 857 308
årets vinst	605 842
	3 463 150
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	243 000
i ny räkning överföres	3 220 150
	3 463 150

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

B-MR
D

Resultaträkning

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	2	2 564 384	2 567 348
Övriga rörelseintäkter		0	6 059
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 564 384	2 573 407

Rörelsekostnader

Driftskostnader	3	-909 966	-1 090 496
Personalkostnader	4	-62 354	-70 522
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-513 500	-513 500
Summa rörelsekostnader		-1 485 820	-1 674 518
Rörelseresultat		1 078 564	898 889

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 997	11 532
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 719	-574 317
Summa finansiella poster		-472 722	-562 785
Resultat efter finansiella poster		605 842	336 104

Resultat före skatt		605 842	336 104
----------------------------	--	----------------	----------------

Årets resultat		605 842	336 104
-----------------------	--	----------------	----------------

3-11-00
JH

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

82 407 080

82 920 580

Summa materiella anläggningstillgångar

82 407 080

82 920 580

Summa anläggningstillgångar

82 407 080

82 920 580

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

70 713

70 292

Summa kortfristiga fordringar

70 713

70 292

Kassa och bank

Kassa och bank

4 312 343

3 732 000

Summa kassa och bank

4 312 343

3 732 000

Summa omsättningstillgångar

4 383 056

3 802 292

SUMMA TILLGÅNGAR

86 790 136

86 722 872

BMRD
PA

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 796 600

25 796 600

Förlagsinsatser

20 503 400

20 503 400

Fond för yttre underhåll

1 716 500

1 473 500

Summa bundet eget kapital

48 016 500

47 773 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 857 308

2 764 204

Årets resultat

605 842

336 104

Summa fritt eget kapital

3 463 150

3 100 308

Summa eget kapital

51 479 650

50 873 808

Långfristiga skulder

Fastighetslån

7

34 980 000

35 500 000

Summa långfristiga skulder

34 980 000

35 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

45 558

67 414

Skatteskulder

29 651

51 825

Övriga skulder

6 567

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

248 710

229 825

Summa kortfristiga skulder

330 486

349 064

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

86 790 136

86 722 872

B-MK

PA

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

605 842

336 104

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

513 500

513 500

Betald skatt

-22 174

22 123

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 097 168

871 727

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-3 096

3 096

Förändring av kortfristiga fordringar

-421

-1 138

Förändring av leverantörsskulder

-21 856

-165 149

Förändring av kortfristiga skulder

28 548

-35 799

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 100 343

672 737

Finansieringsverksamheten

Amortering

-520 000

-970 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-520 000

-970 000

Årets kassaflöde

580 343

-297 263

Likvida medel

Likvida medel vid årets början

3 732 000

4 029 263

Likvida medel vid årets slut

4 312 343

3 732 000

Blund
Pg

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att ingå i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens Årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivning på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Övriga intäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	-2 430 343	-2 430 343
Eldebitering	-130 373	-134 400
Elavräkning	-3 719	-2 660
Övriga intäkter	0	-6 059
Utgjämning	51	55
	-2 564 384	-2 573 407

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Arvode för teknisk förvaltning	46 326	43 083
Löpande underhåll hiss	27 558	23 924
El	171 480	174 753
Värme	178 458	202 923
Vatten och avlopp	86 608	80 115
Renhållning	43 032	41 838
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättsförsäkring	32 547	30 809
ComHem	84 785	66 611
Rep och underhåll	5 362	155 348
Gemensamhetsanläggning	92 568	82 243
Trädgårdskostnader	229	189
Fastighetsavgift	48 586	46 820
Övriga driftskostnader/bank/kurs/bolagsverket	28 338	41 685
Administrationskostnader /telefon / trivsel / stämma	7 991	9 968

[Handwritten signature]

Revisionsarvode	4 900	4 900
Arvode för ekonomisk förvaltning	51 198	50 612
Energideklaration	0	18 125
Relining	0	16 550
	909 966	1 090 496

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	56 550	58 200
Sociala kostnader	5 804	12 322
Totalt	62 354	70 522

Not 5 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 100 000	75 100 000
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 100 000	75 100 000
Ingående avskrivningar	-4 179 420	-3 665 920
Årets avskrivningar	-513 500	-513 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 692 920	-4 179 420
Utgående redovisat värde	70 407 080	70 920 580
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	20 600 000
	70 600 000	70 600 000
Bokfört värde mark	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Värmlands fastighetsservice	9 624	9 624
Förutbetalda försäkringspremier	5 396	5 155
Renhållning	10 758	10 578
Vatten	20 124	20 124
Gem/Samfälligheten	23 142	23 142
Securitas	1 669	1 669
	70 713	70 292

B-M 100
J

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	1,10	2024-05-10	9 825 000
SBAB	0,90	2025-08-15	10 740 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,58	2021-09-30	14 415 000
			34 980 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-520 000
Fastighetsinteckningar			2020-12-31 41 000 000
			2019-12-31 41 000 000
Ansvarsförbindelser			Inga Inga

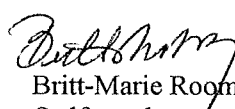
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
El	19 943	17 791
Fjärrvärme	25 585	27 777
Revision	6 000	6 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	197 182	178 257
	248 710	229 825

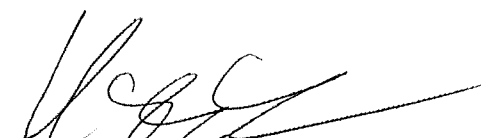
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

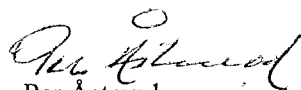
Inget att rapportera

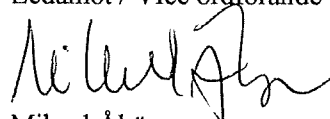
Karlstad 2021-01-20


Britt-Marie Room-Östberg
Ordförande

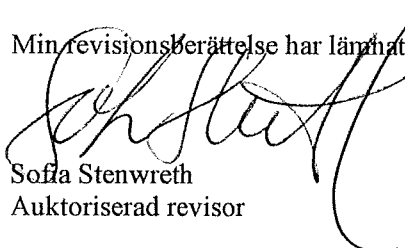

Ulf Andersson
Ledamot / Vice ordförande


Magnus Einarsson
Ledamot / Sekreterare


Per Åstrand
Ledamot / Ekonomi


Mikael Åkö
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-02-05


Sofia Stenwreth
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Fortuna i Karlstad

Org. Nr 769612-6858

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Fortuna i Karlstad för tiden 2020-01-01—2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

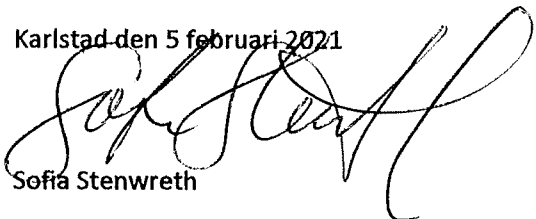
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen omfattar att granska ett urval av kostnader, avvikelser mot budget och föregående år samt annan information i räkenskaperna. Vidare har protokollbeslut jämförts med gjorda utgifter och att andra beslut inte strider mot föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande nedan. Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag har inte funnit anledning att framföra anmärkningar på styrelsens arbete eller upprättande av årsredovisningen.

Med hänsyn till ovanstående tillstyrker jag därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter full ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 5 februari 2021



Sofia Stenwreth

av föreningsstämman utsedd revisor