

Årsredovisning

Brf Bagaren

Org nr 793200-0255

Styrelsen för Brf Bagaren

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Bagaren

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidbegränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat tomterna nr 1 och 6 i kv Bagaren, Frösön, samt därpå under tiden oktober 1965-mars 1967, uppfört 1 byggnad å vardera tomten i tre våningar, jämte källarvåning. Byggnaderna innehåller sammanlagt 24 bostadslägenheter. I källarvåningarna finns i resp. hus, tvättstuga, torkrum m m. I tomt nr 6 inryms även garage samt å tomt nr 1 pannrum som förser även fastighet nr 6 med värme och varmvatten genom kulvert. Föreningens adress är Hornsgatan 17 samt Fjällgatan 16. Utanför byggnaderna finns tillgång till parkeringsplatser.

Lägenheter o lokaler

Den totala boarean uppgår till 1 904 kvm,.

Lägenhetsfördelning

18 lägenheter 3 rum och kök.

6 lägenheter 4 rum o kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	12 200 000
Mark	<u>5 200 000</u>
	17 400 000

Fastighetens tekniska status

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningens storlek skall ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning alternativt avsättas till föreningens fond för fastighetsunderhåll.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1965-08-06

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2013-10-29 hos Bolagsverket.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen, alternativt av två styrelsemedlemmar i förening.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Kommunsäte; Östersund

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 29 medlemmar fördelade på 24 medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-10-27 haft följande styrelse

Nils-Gustaf Nilsson	Ordförande, ledamot
Egon Kusendal	Vice värd, föreningsadm., ledamot
Kia Carlsson	Sekreterare, ledamot
Urban Dahlgren	Ledamot
Sylvia Fredriksson	Ledamot
Karin Söderberg	Suppleant
Marianne Flodin Olsson	Suppleant

Valberedning

Madde Nordenvind, sammankallande

Elin Räihä

Revisorer

Leif-Anders Albertsson

Ersättare Marie Pålsson

Styrelsesammanträden

Styrelsen har kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 3 protokollförda möten under 2020.

Årets överlåtelse

Under året har inga överlåtelse skett.

Årets händelser

- Gräs- häckklippning och sopning av asfaltsytor har utförts av medlemmarna.
- Snöröjning och sandning har utförts av Thoréns.

Övrigt

Medlemmarna hjälper varandra att se till att uteplatser och andra ytor rensas från ogräs och annat skräp. Redskap finns i varje hus. Om alla hjälps åt får vi en fin utemiljö runt husen och platser att vistas på.

Sopsorteringen kan bli bättre, kartonger ska plattas ihop så tar det mindre utrymme. Plastavfall ska tömmas ur plastpåsar för att spara utrymme. Större kartonger lämnas vid Coop.

Huvudnyckel finns hos;

Nils-Gustaf Nilsson och Egon Kusendal på Hornsgatan 17 A-B samt hos Bruno Nilbert på Fjällgatan 16 A

Föreningsekonomi

Årets resultat är 175 tkr (f g år 15 tkr). Årets likvidflöde från verksamheten visar ett resultat på 182 tkr om man bortser från avskrivningarna som inte påverkar likvidflödet. Tittar vi på det totala kassaflödet inklusive investeringar, amorteringar och förändringar i rörelseresultatet är det 121 tkr.

Föreningens största enskilda kostnad är värmekostnaden. Den har sjunkit betydligt jämfört med föregående år

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	169 000	0	0	1 005 288	15 364	1 189 652
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			300 000	-300 000		
Balanseras i ny räkning				15 364	-15 364	
Årets resultat					175 225	175 225
Belopp vid årets utgång	169 000	0	300 000	720 652	175 225	1 364 877

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, Kkr	874	826	829	832	876
Resultat efter finansiella poster, Kkr	175	15	111	159	203
Räntekostnader i förhållande till intäkt	2,45%	1,65%	3,77%	4,18%	5,48%
Skuldsättningsgrad %	89,61	104,19	106,73	119,52	170,10
Soliditet, %	49,0	46,0	49,0	45,0	37,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	1,4	1,5	1,5	1,5	1,8
Genomsnittlig skuldränta, %	1,74	1,10	2,48	2,47	3,09
Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta	118,24	167,66	146,41	137,43	136,84
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta	21,81	30,18	21,85	19,09	17,97
Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta	30,99	27,30	23,74	18,36	23,80
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	642	651	658	668	808
Fastighetens belåningsgrad, %	60,75	61,56	62,24	63,13	76,39
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	437	435	436	449	460
Underhålls o amoreringsutrymme %	20,79	2,03	13,36	19,14	23,21
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	95	9	58	84	107
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	89	89	89	89	89

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	720 652
Årets resultat	175 225
	895 877
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	300 000
I ny räkning överföres	595 877
	895 877

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och övriga hyresintäkter	1	874 090	826 262
Summa rörelseintäkter		874 090	826 262
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-529 230	-662 723
Övriga externa kostnader	3	-53 002	-625
Personalkostnader	4	-88 886	-132 468
Avskrivningar enligt plan	5	-6 461	-1 413
Summa rörelsekostnader		-677 579	-797 229
Rörelseresultat		196 511	29 033
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-21 436	-13 669
Resultat efter finansiella poster		175 225	15 364
ÅRETS RESULTAT		175 225	15 364

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	2 013 500	2 013 500
Inventarier	7	107 474	93 125
		2 120 974	2 106 625
Summa anläggningstillgångar		2 120 974	2 106 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		33 519	51 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 348	0
		76 867	51 936
Kassa och bank		572 497	451 038
Summa omsättningstillgångar		649 364	502 974
SUMMA TILLGÅNGAR		2 770 338	2 609 599

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		169 000	169 000
Yttre reparationsfond		300 000	0
		469 000	169 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		720 652	1 005 289
Årets resultat		175 225	15 364
		895 877	1 020 653
Summa eget kapital		1 364 877	1 189 653
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	1 206 752	1 239 536
		1 206 752	1 239 536
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 368	0
Leverantörsskulder		76 076	0
Skatteskulder		34 296	33 048
Övriga kortfristiga skulder		793	15 823
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	9	71 176	131 539
		198 709	180 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 770 338	2 609 599

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	196 511	29 033
Årerföring gjorda avskrivningar	6 461	1 413
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	202 972	30 446
Erlagd ränta	-21 436	-13 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181 686	16 777
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-24 931	-16 295
Kortfristiga skulder - förändring	1 929	153 268
Kassaflöde från rörelseresultat	-23 002	136 973
Investeringsverksamheten		
Inköp inventarier	-20 810	-18 238
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 810	-18 238
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-16 416	-13 761
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 416	-13 761
Årets kassaflöde	121 458	121 751
Likvida medel vid årets början	451 039	329 287
Likvida medel vid årets slut	572 497	451 038

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	0%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 429 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Not 1 Årsavgifter o hyresintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	837 520	826 262
Hyresintäkter lokaler	3 600	0
Hyresintäkter garage o p-plats	30 210	0
Övriga tillägg	2 520	0
Övriga intäkter	240	0
Summa	874 090	826 262

Not 2 Driftkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsskötsel</i>		
Snöröjning o markunderhåll	-22 667	-30 548
Material	-4 126	0
Övriga fastighetskostnader	-848	-99 218
Energideklartion	-11 250	0
Summa	-38 891	-129 766

Reparationer

Reparation installationer	-26 283	-11 889
Reparation tomt	-2 132	0
Summa	-28 415	-11 889

Taxebundna kostnader och uppvärmning

EI	-41 520	-57 459
Värme	-225 135	-319 226
Vatten o avlopp	-59 001	-51 982
Sophämtning	-46 370	-36 008
Tv och internet avgifter	-29 642	0
Summa	-401 668	-464 675

Försäkringar och Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsförsäkring	-25 960	-23 345
Fastighetsskatt /- avgift	-34 296	-33 048
Summa	-60 256	-56 393

Summa driftkostnader

-529 230 **-662 723**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	-33 751	0
Övriga administrativa förvaltningskostnader	-12 206	0
Revisionskostnader	-800	0
Övriga administrationskostnader	-6 245	-625
Summa	-53 002	-625

Not 4 Personalkostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-24 200	0
Arvoden o löner inkl sociala avgifter	-56 320	-111 913
Sociala avgifter	-8 366	-20 555
Summa	-88 886	-132 468
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar på byggnader	0	0
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-3 052	0
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-3 409	-1 413
Summa	-6 461	-1 413
Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 013 500	2 013 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 013 500	2 013 500
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående redovisat värde	2 013 500	2 013 500
Utgående bokfört värde	2 013 500	2 013 500
Not 7 Maskiner o inventarier		
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	94 538	76 300
Årets inköp	20 810	18 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 348	94 538
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 413	0
Årets avskrivningar enligt plan	-6 461	-1 413
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 874	-1 413
Utgående redovisat värde	107 474	93 125

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	27 211	0
Förutbetalda driftskostnader	7 594	0
Förutbetald kabel-tv	6 793	0
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	1 750	0
Summa	43 348	0

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,54%	2023-06-30	409 436	412 412
Stadshypotek	1,69%	2022-01-30	552 309	558 249
Stadshypotek	2,00%	2022-10-30	261 375	268 875
Kortfristig del			-16 368	0
Summa			1 206 752	1 239 536
Nästa års beräknade amortering			16 368	0
Amortering år 2-5			65 472	0
Amortering efter år 5			1 141 280	1 239 536
Summa skuld			1 223 120	1 239 536

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna driftskostnader	0	78 369
Upplupen ränta	436	0
Förutbetalda avgifter	70 740	53 170
Summa	71 176	131 539

Frösön / 2021

Egon Kusendal

Nils-Gustav Nilsson

Sylvia Fredriksson

Kia Carlsson

Urban Dahlgren

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2021

Leif-Anders Albertsson
Förtroendevald revisor