

Årsredovisning

Brf Härbäret 4

Org nr 769637-6628

Styrelsen för Brf Härbäret 4
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2019-07-10 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Härbärgen 4

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 bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är Östersund, Jämtlands län

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen äger fastigheten Härbärgen 4 i Östersund. Med adress Storgatan 60/Brunnsgränd 3. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 30 lägenheter med en lägenhetsyta av 1 662 kvadratmeter.

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

15	1 r o k
3	2 r o k
8	3 r o k
3	4 r o k
1	5 r o k

Av dessa lägenheter är 25 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

Föreningen upplåter även en lokal med hyresrätt på 129 kvm

Till fastigheten finns 6 garageplatser samt 11 parkeringsplatser.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	12 973 000
Mark	<u>4 025 000</u>
	16 998 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. Lägenheterna har vattenradiatorer.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan, Enligt ekonomisk plan skall avsättning göras med 80 tkr innan underhållsplan upprättats.

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

Byggnationer och besiktningar

Fastigheten har per 1 november 2019 förvärvats genom köp av Fastighet Storgatan 60 i Östersund AB. Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-07-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-08

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 32 medlemmar fördelade på 25 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Fastighetsskötsel har utförts av föreningen. Trappstädning av Pressateljén AB. Snöröjning av Toréns.

Styrelsen

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2019-09-04 följande sammansättning

Victoria Andersson	Ledamot, ordförande
Karl Evert Gren	Ledamot
Tomas Lejdegård	Ledamot
Sebastian Björk	Ledamot
Abdi Ali Muhumed	Ledamot
Fredrik Ringfelter	Suppleant
Monica Emilsson	Suppleant

Revisorer

Stefan Adolfsson, Förtroende vald

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft 3 protokollförda styrelsemöten under 2019, samtliga efter den ordinarie föreningsstämman då den nya styrelsen tillträdde. Därtill har diverse kontakter hållits mellan styrelsemedlemmar kring diverse frågor kring underhåll av fastigheten samt upprättande av rollfördelning. Styrelsen har även gått kurser via Bostadsrätterna, och har löpande möten med brf Hörnhuset och brf Köpmannen 65 för samarbete kring gemensamhetsanläggningen.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av Pbb. Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av Pbb.

Under året har 15 upplåtelse

Årets händelser

Detta är föreningens första verksamhetsår.

Verksamheten startade 1 november och innefattar endast två månader.

Framtida utveckling

- I fastigheten finns för närvarande ej fiber för bredband och tv. Tv-utbud finns gemensamt till lägenheterna via Sappa. Vad gäller bredband samt ytterligare tv-kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med valfri leverantör. Offerter på fiberinstallation har tagits in och styrelsen planerar att presentera detta på en extra stämma för beslut om installation.
- Fönsterbyte och målning av balkongernas yttre sidor är planerat under våren 2020, enligt avtal med Håkan Thorén vid köpet av fastigheten. Styrelsen tar in offert på kostnad för målning av balkongernas inre sidor.
- Styrelsen planerar att göra upprustande och energieffektiviserande åtgärder i gemensamma utrymmen. Rensning av förråd, beslut om gemensam lokal, byte av motorvärmastolpar samt el armaturer i gemensamma utrymmen.
- Brandsläckare till källare och brandvarnare till lägenheterna kommer införskaffas under våren 2020, efter genomförd brandskyddskontroll.
- Styrelsen arbetar med att sätta upp en ny underhållsplan inklusive myndighetsåtgärder.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig vinst på 47 tkr, om man bortser från avskrivningar som inte påverkar likviditeten har föreningen ett positivt likvidflöde på 87 tkr från verksamheten. Ser man på hela likvidflödet med förändringar i rörelseresultat samt investeringar, insatser, upplåning och amorteringar är kassaflödet på årsbasis positivt med 351 tkr.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Resultatdisp enl stämman:					
Balanseras i ny räkning			0	0	
Upplåtelser	17 539 400				17 539 400
Årets resultat				46 727	46 727
Belopp vid årets utgång	17 539 400	0	0	46 727	17 586 127

Flerårsöversikt

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	46 727
	<hr/>
	46 727
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	0
I ny räkning överföres	46 727
	<hr/>
	46 727

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-07-10 2019-12-31
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter och hyresintäkter	1	221 243
Summa rörelseintäkter		221 243
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	2	-90 245
Övriga externa kostnader	3	-17 049
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-40 689
Summa rörelsekostnader		-147 983
Rörelseresultat		73 260
Finansiella intäkter och kostnader		
Räntekostnader fastighetslån		-26 533
Resultat efter finansiella poster		46 727
ÅRETS RESULTAT		46 727

BALANSRÄKNING

Not 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggning	5	29 364 721
		<hr/>
		29 364 721

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterbolag	6	50 000
		<hr/>
		50 000

Summa anläggningstillgångar **29 414 721**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	95 953
		<hr/>
		95 953

Kassa och bank **350 509**

Summa omsättningstillgångar **446 462**

SUMMA TILLGÅNGAR **29 861 183**

BALANSRÄKNING

Not 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

17 539 400

17 539 400

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

0

Årets resultat

46 727

46 727

Summa eget kapital

17 586 127

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8 11 768 232

11 768 232

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8 240 168

Leverantörsskulder

141 185

Övriga kortfristiga skulder

1 250

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9 124 221

506 824

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 861 183

KASSAFLÖDESANALYS

2019-07-10
2019-12-31

Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	73 260
Årerföring gjorda avskrivningar	40 689
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	113 949
Erlagd ränta	-26 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	87 416
Förändring av rörelseresultat	
Kortfristiga fordringar - förändring	-95 953
Leverantörsskulder- förändring	141 185
Kortfristiga skulder - förändring	125 471
Kassaflöde från rörelseresultat	170 703
Investeringsverksamheten	
Inköp koncernbolag	-50 000
Investering i anläggningstillgång	-29 405 410
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 455 410
Finansieringsverksamheten	
Inbetalda insatser	17 539 400
Upptagna lån	12 008 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 547 800
Årets kassaflöde	350 509
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	350 509

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. (K3). Principen är densamma som 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:

Stomme/Grund/Innerväggar	0,80%
Brf innehavare/Väggar/sanitet/bad/kök	0,80%
El	2,00%
Yttertak	2,00%
Fasad	1,00%
Fönster	1,00%
Övrigt	1,00%

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar är redovisade som bokslutsdisposition. För 2018 sker ingen avskrivning då fastigheten färdigställdes december 2018.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde 2019 och det kommer att finnas kvar t o m 2022.

Fastighetsavgiften är 1 377 kr per lägenhet och fastighetsskatt för lokalen är 1 %. Fastighetsavgift betalas 2019 av säljaren av fastigheten.

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.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

	2019-07-10	2019-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostadsrätt		144 623
Hyreintäkter bostäder		51 292
Hyresintäkter garage o p-plats		11 000
Övriga intäkter		-2
Summa		221 243
Not 2 Driftkostnader		
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>		
Fastighetsskötsel		-3 563
Snöröjning o markunderhåll		-9 434
Summa		-12 997
<i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i>		
El		-6 947
Värme		-59 099
Vatten o avlopp		-1 609
Sophämtning		-4 735
Summa		-72 390
<i><u>Övriga driftskostnader</u></i>		
Fastighetsförsäkring		-4 858
Fastighetsskatt/ avgift		0
Summa		-4 858
Summa driftkostnader		-90 245
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvode		-8 500
Revisionskostnader		-8 000
Övriga administrationskostnader		-549
Summa		-17 049
Not 4 Avskrivningar enligt plan		
Avskrivningar på byggnader		-40 689
Summa		-40 689

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

	2019-12-31
Byggnader	
Ingående anskaffningsvärde	0
Årets anskaffningar	22 054 060
	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 054 060
Årets avskrivningar enligt plan	-40 689
	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-40 689
Utgående redovisat värde	22 013 371
Mark	7 351 350
Utgående bokfört värde	29 364 721
Taxeringsvärden	
Byggnader	12 973 000
Mark	4 025 000
	<hr/>
Summa	16 998 000

Not 6 Andel i koncernföretag

			2019-12-31
			Redovisat värde
Företag	Säte	Anta/Kap. andel	
Organisationsnummer			
Fastighet Storgatan 60 AB		100	50 000
559216-8156	Östersund	100%	
			<hr/>
			50 000
Fastighet Storgatan 60 AB			
Ingående anskaffningsvärde			0
Anskaffningspris			50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			50 000
Utgående redovisat värde			50 000

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2019-12-31
Förutbetald försäkring	21 823
Förutbetald amortering o ränta	72 880
Övriga förutbetalda kostnader	1 250
	<hr/>
Summa	95 953

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2019-12-31
Stadshypotek	1,20%	2020-02-03	4 208 400
Stadshypotek	1,35%	2024-10-30	7 800 000
Kortfristig del			-240 168
Summa			11 768 232
Nästa års beräknade amortering			240 168
Amortering år 2-5			960 672
Amortering efter år 5			<u>3 007 560</u>
Summa skuld			4 208 400

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31
Förutbetalda avgifter	63 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>39 070</u>
Summa	102 866

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	
Fastighetsinteckningar	<u>12 008 400</u>
Summa	12 008 400

Eventualförpliktelser **Inga**

Östersund / 2020

Victoria Andersson
Styrelseordförande

Karl Evert Gren

Tomas Lejdegård

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2020

Stefan Adolfsson
Förtroende vald revisor