

Årsredovisning för  
**Brf Forsbackahus nr 2**  
785000-0279

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forsbackahus nr 2, 785000-0279, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Allmänt om verksamheten

Brf Forsbackahus nr 2 äger och förvaltar fastigheten Forsbacka 3:3 i Forsbacka. Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### Styrelse, revisor och övriga funktionärer

#### *Ordinarie ledamöter*

Tommy Viktorsson	Ordförande
Sölve Wiklund	Vice värd
Håkan Eidhagen	
Jan Hedenström	
Ingemar Persson	
Solfrid Mårtensson	Suppleant

#### *Revisorer*

Håkan Mattsson	Sanrev AB
<i>Valberedning</i>	

Leif Törnhult  
Jörgen Sundin

Av ledamöterna är alla bostadsrättsinnehavare och boende inom föreningen.

### Fastigheten

Fastigheterna är försäkrade med fullvärdesgaranti hos Länsförsäkringar. I fastighetsförsäkringen ingår även soprummen samt ansvarsförsäkring för förtroendevalda. I föreningen finns 117 st lägenheter och 10 lokaler. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

1:or - 37 st  
2:or - 40 st  
3:or - 31 st  
4:or - 9 st

14 stycken överlåtelse har skett under året och samtliga nya bostadsrättsinnehavare har beviljats medlemsskap i föreningen.

Fastighetens taxeringsvärde är efter 2020 års taxering totalt 20 402 000 kr varav 3 912 000 kr utgör markvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 har präglats av Pandemin så mycket har varit annorlunda.

Årsmötet kunde inte hållas i april. Men vi kunde genomföra det den 21 maj utomhus då vi även hade Benny Björk som trubadur. Ny belysningsarmatur är monterad på våra stolpar inne på gården samt nya armaturer i trapphusen med rörelsedetektorer. Alla armaturer är LED. Vi har även monterat 4 centraldammsugare vid tvättstugorna. På Storgatan 18 B hade vi problem med avloppet så vi fick översvämningar flera gånger, men nu är det åtgärdat. I 2 tvättstugor har vi slipat ner golvet på vissa bitar och målat om.

Vi behövde inte ha någon städdag på våren eller hösten för vissa lägenhetsägare var ute och hjälpte till när föreningens folk håll på.

Föreningen tecknade avtal med ComHem om kollektivt bredband som nu ingår i avgiften.

### Planerade arbeten för 2021

Nytt låssystem.

Parkering Storgatan 18 - Storgatan 20.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kkr 2017-12-31
Nettoomsättning	4 421	4 629	4 424	4 604
Årets resultat	931	998	742	1 412
Balansomslutning	19 372	18 799	20 105	19 713
Soliditet %	38	34	27	24
Likviditet %	170	87	140	63
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	663	694	662	690
Driftskostnader, kr/m <sup>2</sup>	334	337	329	281
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	24	33	37	40
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	131	117	103	90
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 565	1 629	1 926	1 996

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Bostadsarea = 6259 m<sup>2</sup>

Driftskostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup>, och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund. Bostadsarea + lokalarea = 7302 m<sup>2</sup>

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	204 100	855 696	5 325 607
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till Fond för yttre underhåll		100 000	-100 000
Årets resultat			931 261
<b>Vid årets slut</b>	<b>204 100</b>	<b>955 696</b>	<b>6 156 868</b>

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
Balanserat resultat	5 225 607
Årets resultat	<u>931 261</u>
	6 156 868
Avsättning till Fond för yttre underhåll	100 000
överföring till balanserat resultat	<u>6 056 868</u>
Summa	6 156 868

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 421 282	4 628 594
Övriga rörelseintäkter		112 206	65 397
		<u>4 533 488</u>	<u>4 693 991</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 437 566	-2 459 239
Fastighetsadministration	4	-170 593	-141 913
Personalkostnader	5	-232 466	-243 432
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-589 859	-607 136
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 103 004</u>	<u>1 242 271</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-171 743	-244 046
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>931 261</u>	<u>998 225</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>931 261</u>	<u>998 225</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>931 261</u>	<u>998 225</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	17 315 922	17 804 503
Inventarier, verktyg och installationer	9	101 785	143 063
		<u>17 417 707</u>	<u>17 947 566</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		79 551	-
		<u>79 551</u>	<u>-</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>17 497 258</u>	<u>17 947 566</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 195	3 120
Övriga fordringar		441	4 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	156 121	110 682
		<u>165 757</u>	<u>118 243</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 020 000	-
		<u>1 020 000</u>	<u>-</u>
<b>Kassa och bank</b>		688 531	732 877
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 874 288</u>	<u>851 120</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>19 371 546</u>	<u>18 798 686</u>

✓



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		204 100	204 100
Fond för yttre underhåll		955 696	855 696
		<u>1 159 796</u>	<u>1 059 796</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 225 607	4 327 382
Årets resultat		931 261	998 225
		<u>6 156 868</u>	<u>5 325 607</u>
		<u>7 316 664</u>	<u>6 385 403</u>
<b>Summa eget kapital</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 954 563	11 426 231
		<u>10 954 563</u>	<u>11 426 231</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	471 668	471 668
Leverantörsskulder		64 997	72 697
Skatteskulder		16 084	10 576
Övriga kortfristiga skulder		7 324	7 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	540 246	424 395
		<u>1 100 319</u>	<u>987 052</u>
		<u>19 371 546</u>	<u>18 798 686</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4%. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 928 874 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 429 kr per bostadslägenhet eller 0,3% av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [fastigheterna] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.



### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
-Stomme och grund	100
-Inre ytskikt och vitvaror	100
-Köksinredning	100
-Stammar	50
-Fönster o dörrar	40
- Balkonger	40
Markanläggningar	20
Fasader	15
Maskiner och inventarier	5
Installationer	5

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter och hyror bostäder	4 146 744	4 346 358
Lokaler	107 288	115 326
Garage	117 450	118 800
Parkeringsplatser	49 800	48 110
Övriga rörelseintäkter	112 205	65 397
<b>Summa</b>	<b>4 533 487</b>	<b>4 693 991</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	113 536	118 648
Värme	1 085 447	1 129 369
Sotning		44 569
Vattenavgifter	319 864	306 569
Renhållning	225 945	206 117
Underhåll och reparationer	173 949	288 614
Kabel-TV	139 320	47 208
Yttre renhållning	167 618	108 164
Fastighetsskatt	63 236	63 236
Fastighetsförsäkring	102 094	99 453
Fastighetsskötsel och förvaltning	46 557	47 292
<b>Summa</b>	<b>2 437 566</b>	<b>2 459 239</b>

#### Not 4 Fastighetsadministration

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltningsarvode	93 131	91 336
Bankkostnader	5 472	5 208
Diverse övriga kostnader	56 989	25 993
Revisionsarvode	15 000	19 375
<b>Summa</b>	<b>170 592</b>	<b>141 912</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

##### Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män	2019-01-01- 2019-12-31	Varav män
Sverige	1	1	1	1
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Avskrivning byggnad	526 190	526 190
Avskrivning markanläggning	22 391	20 041
Avskrivning inventarier	41 278	60 905
	<b>589 859</b>	<b>607 136</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader fastighetslån	171 743	244 046
<b>Summa</b>	<b>171 743</b>	<b>244 046</b>

## Not 8 Byggnader, mark och markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	28 534 595	28 534 595
-Nyanskaffningar	60 000	-
Vid årets slut	28 594 595	28 534 595
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 730 092	-10 183 861
-Årets avskrivning	-548 581	-546 231
Vid årets slut	-11 278 673	-10 730 092
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 315 922</b>	<b>17 804 503</b>

### Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	124 767	124 767
Redovisat värde vid årets slut	124 767	124 767
Taxeringsvärde byggnader:	16 490 000	16 490 000
Taxeringsvärde mark:	3 912 000	3 912 000
	20 402 000	20 402 000

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 081 127	1 001 108
-Nyanskaffningar		80 019
	1 081 127	1 081 127
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-938 064	-877 159
-Årets avskrivning	-41 278	-60 905
	-979 342	-938 064
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>101 785</b>	<b>143 063</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	87 411	84 612
Förutbetalda kabel-TV avgifter	54 729	12 089
Förutbetalda dataprogram	13 982	13 982
	156 122	110 683

### Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Låneskuld 200101	Låneskuld 201231
Swedbank Hypotek	1,11	2024-09-25	1 932 915	1 837 915
Swedbank Hypotek	1,67	2021-04-23	2 099 984	1 983 316
Swedbank Hypotek	1,87	2021-11-25	4 152 500	4 042 500
Swedbank Hypotek	1,10	2024-09-25	3 712 500	3 562 500
			<b>11 897 899</b>	<b>11 426 231</b>
Nästa års amortering			471 668	

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen

9 067 891

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna utgiftsräntor	31 434	36 188
Förutbetalda hyresintäkter	342 987	187 731
Övriga upplupna kostnader	165 825	200 476
	<b>540 246</b>	<b>424 395</b>

### Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 247 600	16 247 600
	16 247 600	16 247 600
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 247 600</b>	<b>16 247 600</b>

### Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

#### Balansomslutning:

Totala tillgångar.

#### Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

#### Likviditet:

Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder.



## Underskrifter

Forsbacka den <sup>23</sup>12 2021



Tommy Viktorsson  
Styrelseordförande



Håkan Eidhagen



Ingemar Persson



Sölve Wiklund



Jan Hedenström

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>26</sup>12 2021  
Sanrev AB



Håkan Mattsson  
Auktoriserad revisor

