

Årsredovisning

Brf Bagaren

Org nr 793200-0255

Styrelsen för Brf Bagaren

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	12

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.

Föreningens frågor

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 föreningen medan årsredovisningen har gjorts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB som även förvaltar föreningen fr o m 2020.

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019 haft följande styrelse

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

Valberedning

Vakant

Revisorer

Av föreningsstämman vald

Styrelsesammanträden

Styrelsen har kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 4 protokollförda möten under 2019.

Årets överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse skett.

Nya medlemmar är;

Bengt Arås Hornsgatan 17 B
Volker Mauerhofer Fjällgatan 16 B

Årets händelser

- Uteplatser har fått vindskydd.
- Sandlåda och lekstuga samt bänkar utomhus har anskaffats.
- Reparation och målning utomhus.
- Gräs- häckklippning och sopning av asfaltsytor har utförts av medlemmarna.
- Snöröjning och sandning har utförts av Thoréns.
- Energideklaration är utförd och gäller till 2030.
- En laddstolpe för elbil har installerats på Hornsgatans parkering.

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 15 tkr (f g år 110 tkr). Årets likvidflöde från verksamheten visar ett resultat på 17 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. Den stora skillnaden beror på förändringar i korta fordringar och skulder vid årsskiftet..

Föreningens största enskilda kostnad är värmekostnaden. Den har stigit något jämfört med föregående år

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	169 000	0	0	894 531	110 758	1 174 289
Resultatdisp enl stämma:						0
Avsättning till yttre fond			0	0		0
Balanseras i ny räkning				110 758	-110 758	0
Årets resultat					15 364	15 364
Belopp vid årets utgång	169 000	0	0	1 005 289	15 364	1 189 653

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	1 005 289
Årets resultat	15 364
	<hr/>
	1 020 653
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	300 000
I ny räkning överföres	720 653
	<hr/>
	1 020 653

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och övriga hyresintäkter	1	826 262	829 320
Summa rörelseintäkter		826 262	829 320
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-662 723	-588 165
Övriga externa kostnader	3	-625	-10 395
Personalkostnader	4	-132 468	-88 710
Avskrivningar enligt plan	5	-1 413	0
Summa rörelsekostnader		-797 229	-687 270
Rörelseresultat		29 033	142 050
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-13 669	-31 292
Resultat efter finansiella poster		15 364	110 758
ÅRETS RESULTAT		15 364	110 758

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	2 013 500	2 013 500
Inventarier	7	93 125	76 300
		2 106 625	2 089 800
Summa anläggningstillgångar		2 106 625	2 089 800
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		51 936	35 641
		51 936	35 641
Kassa och bank		451 038	329 286
Summa omsättningstillgångar		502 974	364 927
SUMMA TILLGÅNGAR		2 609 599	2 454 727

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		169 000	169 000
		169 000	169 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 005 289	894 530
Årets resultat		15 364	110 758
		1 020 653	1 005 288
Summa eget kapital		1 189 653	1 174 288
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	1 239 536	1 253 297
		1 239 536	1 253 297
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	27 142
Skatteskulder		33 048	0
Övriga kortfristiga skulder		15 823	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 539	0
		180 410	27 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 609 599	2 454 727

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	29 033	142 050
Återföring gjorda avskrivningar	1 413	0
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	30 446	142 050
Erlagd ränta	-13 669	-31 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 777	110 758
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-16 295	0
Kortfristiga skulder - förändring	153 268	-21 907
Kassaflöde från rörelseresultat	136 973	-21 907
Investeringsverksamheten		
Inköp inventarier	-18 238	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 238	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-13 761	-17 853
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 761	-17 853
Årets kassaflöde	121 751	70 998
Likvida medel vid årets början	329 287	258 288
Likvida medel vid årets slut	451 038	329 286

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 1 377 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	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	826 262	829 320
Summa	826 262	829 320
Not 2 Driftkostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>		
Snöröjning o markunderhåll	-30 548	-21 943
Summa	-30 548	-21 943
<i><u>Reparationer</u></i>		
Reparation installationer	-11 889	0
Summa	-11 889	0
<i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i>		
El	-57 459	-41 611
Värme	-319 226	-278 766
Vatten o avlopp	-51 982	-45 205
Sophämtning	-36 008	-43 908
Övriga fastighetskostnader	-99 218	-104 173
Summa	-563 893	-513 663
<i><u>Försäkringar och Fastighetsskatt/avgift</u></i>		
Fastighetsförsäkring	-23 345	-22 469
Fastighetsskatt /- avgift	-33 048	-30 090
Summa	-56 393	-52 559
Summa driftkostnader	-662 723	-588 165

Not 3 Övriga externa kostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode	0	0
Övriga administrationskostnader	-625	-10 395
Summa	-625	-10 395

Not 4 Personalkostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden o löner inkl sociala avgifter	-132 468	-88 710
Summa	-132 468	-88 710

Not 5 Avskrivningar enligt plan	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar på byggnader	0	0
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-1 413	0
Summa	-1 413	0

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	76 300	76 300
Årets inköp	18 238	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 538	76 300
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 413	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 413	0
Utgående redovisat värde	93 125	76 300

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek			412 412	415 733
Stadshypotek			558 249	564 189
Stadshypotek			268 875	273 375
Summa			1 239 536	1 253 297

Frösön / 2020

Egon Kusendal

Nils-Gustav Nilsson

Sylvia Fredriksson

Kia Carlsson

Urban Dahlgren