

Årsredovisning

för

Brf Ombudsmannen

Org nr 793200-0222

Styrelsen för Brf Ombudsmannen

avger härmed årsredovisning för

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



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Ombudsmannen 10+21, Frösön i Östersunds kommun. Fastighetens adress är Bergsgatan 35-39

På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 18 lägenheter. På fastigheten finns tillgång till 19 parkeringsplatser med motorvärmare.

Nybyggnadsåret är 1965
Värdeår 1965

Lägenheter

Den totala boarean (BOA) uppgår till 982 kvm.

Lägenhetsfördelning

4 lägenheter med 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 29,4 kvm

4 lägenheter med 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 51,2 kvm

10 lägenhet med 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 67,7 kvm

Av dessa 18 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt

Avgifter

Avgifterna är på 749 kr per kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen har också avtal med Anticimex för skadedjursbekämpning.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	7 200 000
Mark	<u>2 684 000</u>
	9 884 000

Fastighetens tekniska status

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan utan utgår från den tekniska besiktningen som genomförs kontinuerligt.

I början av juni 2015 genomfördes en inventering av stammar, el och ventilationen i fastigheten.

<i>Genomfört underhåll, kr</i>	<i>År</i>	<i>Belopp</i>
Utbyggnad broar/altaner	2010	700 tkr
Installation av bredband	2011	125 tkr
Installationsakt för bredband	2012	38 tkr
Rensning och bortrivning buskage	2013	95 tkr
Internetanslutning	2013	78 tkr
Ventilation	2015/16	1 800 tkr
Nya källardörrar till lgh	2017	265 tkr
Ombyggnad elanläggning	2017	686 tkr
Byte radiatorventiler	2018	76 tkr
Ny värmeväxlare	2018	111 tkr

Föreningen ekonomi

Föreningens resultat är -12 tkr. Årets verksamhet visar ett positivt kassaflöde om 230 tkr rensat från avskrivningarna som inte på verkar likvidflödet. Ser man på hela kassaflödet inkl. Investeringar, nya lån, amorteringar och förändringar i rörelseresultatet visar det ett likvidflöde på 60 tkr. Föreningens största kostnad är värmekostnaden och den har minskat med cirka 10 tkr sedan föregående år.

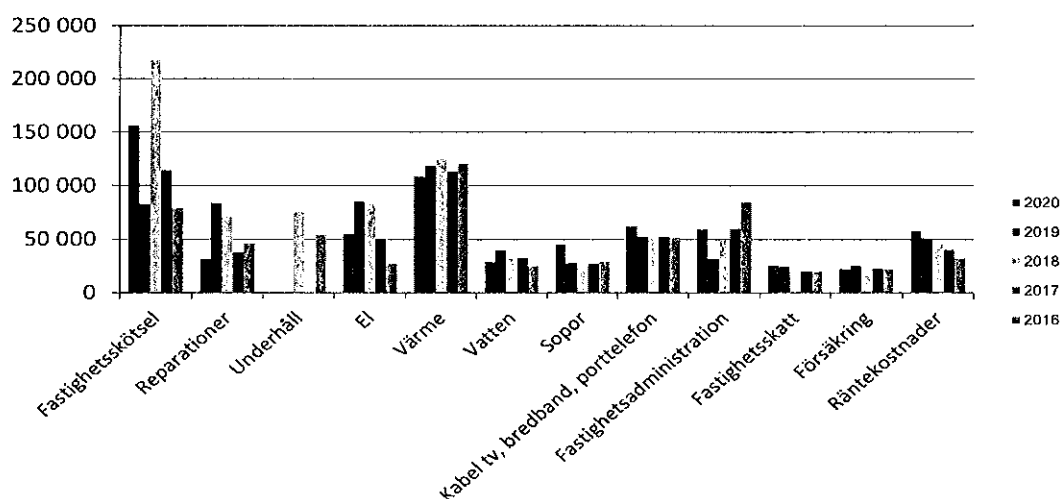
Årets händelser

Föreningen har under året begärt in offerter för byte av fasaden och ytterdörrar. Det arbetet kommer att påbörjas under våren 2021.

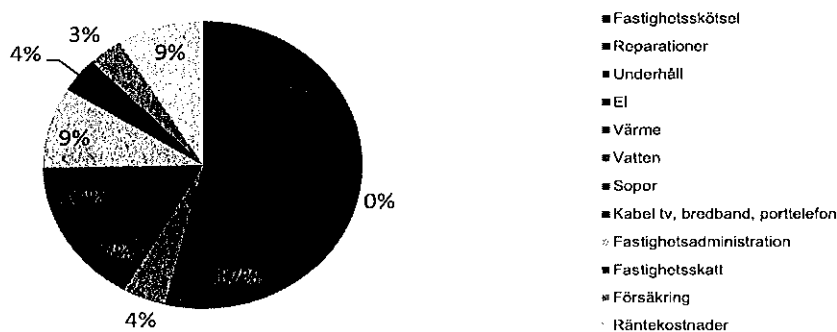
Framtida åtgärder

Framtida åtgärder ligger på ytterdörrar och fasader som legat vilande från föregående år, men som kommer att påbörjas under mars 2021.

Kostnadsutveckling



Kostnadsfördelning 2020



RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	1	881 068	893 724
Summa rörelseintäkter		881 068	893 724
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-535 482	-541 476
Övriga externa kostnader	3	-59 392	-36 501
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-242 604	-239 620
Summa rörelsekostnader		-837 478	-817 597
Rörelseresultat		43 590	76 127
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		1 300	650
Räntekostnader fastighetslån		-57 447	-50 771
Resultat efter finansiella poster		-12 557	26 006
ÅRETS RESULTAT		-12 557	26 006

BALANSRÄKNING

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		98 220	98 220
Reservfond		7 848	7 848
Yttre reparationsfond		1 326 179	1 316 179
		1 432 247	1 422 247

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-159 166	-175 172
Årets resultat		-12 557	26 006
		-171 723	-149 166

Summa eget kapital

1 260 524 1 273 081

Långfristiga skulder

Fastighetslån	8	2 790 949	2 914 673
		2 790 949	2 914 673

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	123 724	123 724
Avsatt till medlemmarnas rep.fond	9	86 490	90 763
Leverantörsskulder		88 980	101 485
Skatteskulder		25 722	24 785
Övriga kortfristiga skulder		0	1 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	79 773	63 626
		404 689	405 933

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 456 162 4 593 687

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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	2-4 %
Inventarier	10-20 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening 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.

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. Inspråktagande 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.

Not 3 Övriga externa kostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	-24 203	-23 750
Revisionskostnader	0	-4 500
Konsultarvoden	-23 450	0
Övriga administrationskostnader	-11 739	-8 251
Summa	-59 392	-36 501

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar på byggnader	-195 618	-195 618
Avskrivningar på markanläggningar	-13 979	-13 979
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-30 023	-30 023
Summa	-242 604	-239 620

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 963 850	5 963 850
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 963 850	5 963 850
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 224 200	-2 028 582
Årets avskrivningar enligt plan	-195 618	-195 618
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 419 818	-2 224 200
Utgående redovisat värde	3 544 032	3 739 650
Mark	0	0
Utgående bokfört värde	3 544 032	3 739 650
Taxeringsvärden		
Byggnader	7 200 000	7 200 000
Mark	2 684 000	2 684 000
Summa	9 884 000	9 884 000
varav bostäder	9 884 000	9 884 000
Summa	9 884 000	9 884 000

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 90 dgr	1,95%	2021-02-17	966 000	966 000
Stadshypotek	1,95%		1 948 673	2 072 397
Kortfristig del			-123 724	-123 724
Summa			2 790 949	2 914 673
Nästa års beräknade amortering			123 724	123 724
Amortering år 2-5			494 896	494 896
Amortering efter år 5			2 296 053	2 419 777
Summa skuld			2 914 673	3 038 397

Not 9 Medlemmarnas reparationsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Inre reparationsfond		
Behållning 1 jan	90 763	124 252
Avsättning	0	0
Uttag	-4 273	-33 489
Behållning 31 dec	86 490	90 763

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

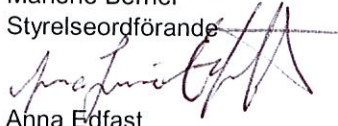
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter bostadsrätt	79 773	56 173
Upplupen EI- och fjärrvärmekostnad	0	0
Upplupen Fastighetsskötsel	0	5 400
Upplupen ränta	0	2 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Summa	79 773	63 626

Not 1 Ställda säkerheter


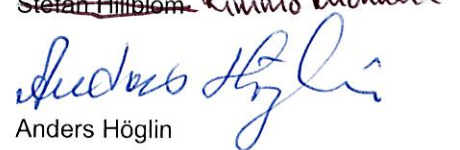
	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	3 163 000	3 163 000
Summa	3 163 000	3 163 000

Frösön 2, 4, 2021


Marlene Berner
Styrelseordförande


Anna Edfast


Patric Ragnarsson


~~Stefan Hillblom~~ Kimmo Luukkainen

Anders Höglin

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2020

Se sep. bilaga

Förtroendevald revisor