

Årsredovisning

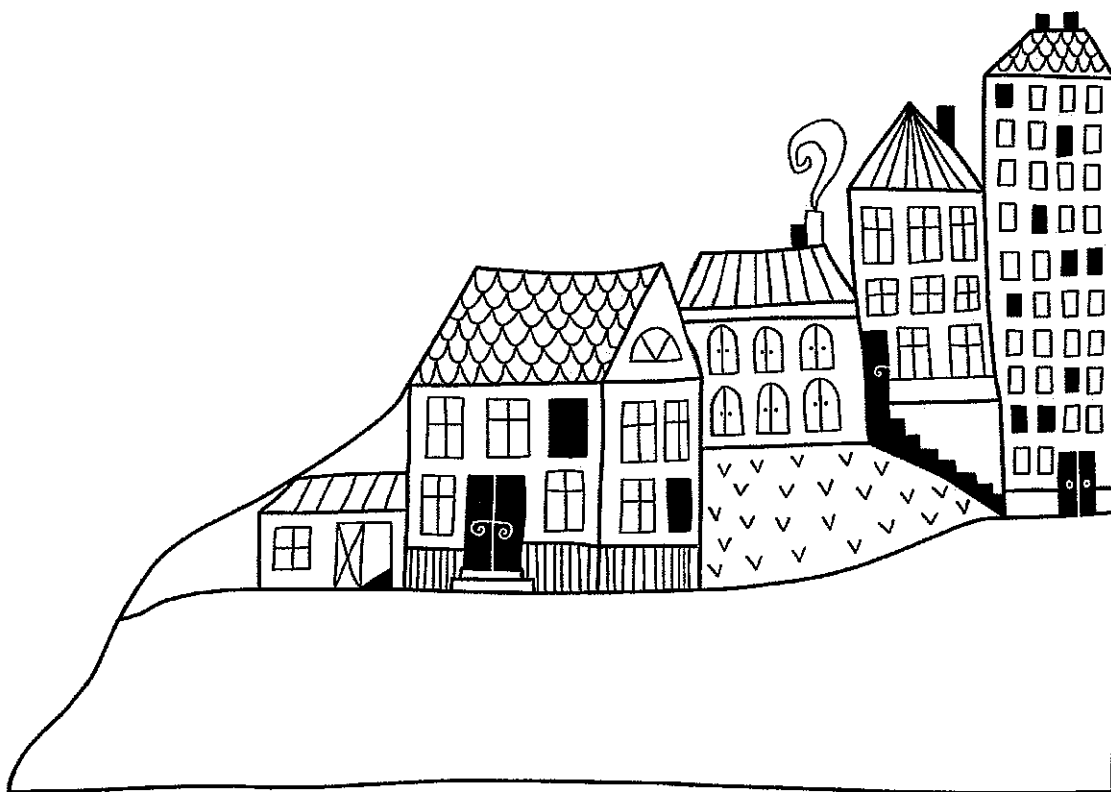
2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Strandvägen i Jämtland
Org nr: 769612-2048



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Strandvägen i
Jämtland får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 6 314 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-02 och förvärvade under år 2005 fastigheten. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-14.

Föreningen har sitt säte i Östersund kommun.

Årets resultat är 351 tkr bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll och reparation.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 126% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 126% till 291%.

I resultatet ingår avskrivningar med 71 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 110 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Smeden 1 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 7 lägenheter och 1 lokal uppförd. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Norra Strandvägen 8 på Frösön.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	2
3 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	9

Total bostadsarea	472 m ²
Total lokalarea	34 m ²
Årets taxeringsvärde	5 085 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	5 085 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 12,21 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel utförs av styrelsen.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 0 tkr och planerat underhåll för 6 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Ventilationsuppgrad	2017	
Renovering av lokal	2017	
Rörbyte	2016	
Radiatorventilsbyte	2011	
Trapphusrenovering	2010-11	
Justering slänt	2011	
Takkupor (2008)	2013	
Anslutning VA	2014	
Dränering	2014	
Målning fasad/grunden	2015	
Tvättmaskin	2015	
Montering trinettkök	2015	
Panelbyte	2019	
Tvättmaskin	2019	
Panelbyte	2019	
Nya balkonger och inglasning	2019	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Garage och p-platser	6 759	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Markusdotter	Ordförande	2021
Ulf Winsborg	Vice ordförande	2021
Daniel Rydén	Sekreterare	2021
Lena Åslund	Ledamot	2021
Max Åkerlund	Ledamot	2021
Maria Hoväng	Ledamot	2021
Ann Karlsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Carlsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Bo Örjan Försth	Föreningsrevisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 12 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 10 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

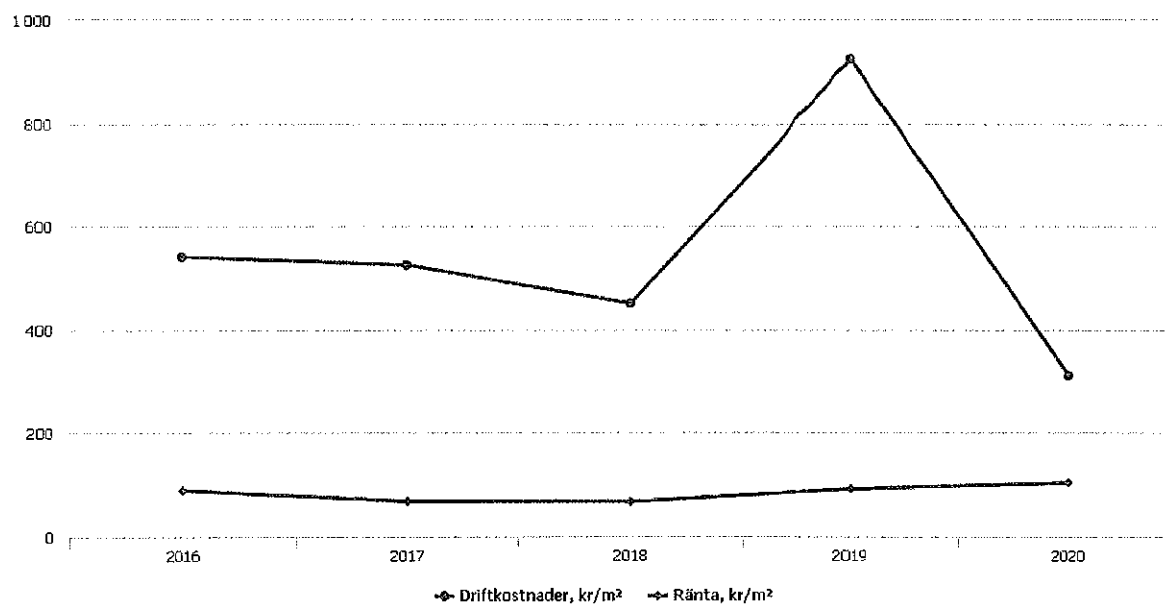
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 567 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	329	321	320	311	313
Resultat efter finansiella poster	39	-312	-39	-57	-76
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	95	-272	7	-57	-31
Balansomslutning	3 580	4 019	2 795	2 848	2 901
Soliditet %	11	9	24	27	27
Likviditet % exklusive låneomförhandligar kommande verksamhetsår	291	126	549	451	473
Likviditet % inklusive låneomförhandligar kommande verksamhetsår	13	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	567	550	550	550	550
Driftkostnader, kr/m ²	311	925	451	525	541
Ränta, kr/m ²	104	92	67	68	89
Underhållsfond, kr/m ²	17	0	0	0	0



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	950 708	504 701	0	-775 023	-312 178
Disposition enl. årsstämmobeslut				-312 178	312 178
Reservering underhållsfond			15 255	-15 255	
Ianspråktagande av underhållsfond			-6 759	6 759	
Årets resultat					38 520
Vid årets slut	950 708	504 701	8 496	-1 095 697	38 520

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 087 200
Årets resultat	38 520
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-15 255
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 759
Summa	-1 057 176

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 057 176**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	329 400	321 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 635	2 097
Summa rörelseintäkter		359 035	323 373
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-157 165	-467 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 224	-65 362
Personalkostnader	Not 6	-4 000	-1 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-71 494	-55 668
Summa rörelsekostnader		-265 883	-590 084
Rörelseresultat		93 152	-266 711
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		778	880
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-55 410	-46 347
Summa finansiella poster		-54 632	-45 467
Resultat efter finansiella poster		38 520	-312 178
Årets resultat		38 520	-312 178

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 172 531	3 244 025
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 172 531	3 244 025
Summa anläggningstillgångar		3 172 531	3 244 025
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar	Not 10	2 526	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	10 061	16 696
Summa kortfristiga fordringar		12 587	16 760
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	395 190	757 895
Summa kassa och bank		395 190	757 895
Summa omsättningstillgångar		407 778	774 655
Summa tillgångar		3 580 309	4 018 680

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 455 409	1 455 409	
Fond för yttre underhåll	8 496	0	
Summa bundet eget kapital	1 463 905	1 455 409	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 095 696	-775 023	
Årets resultat	38 520	-312 178	
Summa fritt eget kapital	-1 057 176	-1 087 200	
Summa eget kapital	406 729	368 209	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	3 033 750
Summa långfristiga skulder		0	3 033 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 096 250	87 500
Leverantörsskulder		11 410	445
Skatteskulder		23 182	22 498
Övriga skulder	Not 14	0	1 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	42 738	505 258
Summa kortfristiga skulder		3 173 580	616 721
Summa eget kapital och skulder		3 580 309	4 018 680

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10-20
Balkonginglasning	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	267 564	259 776
Hyror, lokaler	40 236	39 600
Hyror, p-platser	21 600	21 900
Summa nettoomsättning	329 400	321 276

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Balkonginglasning	26 712	0
Övriga ersättningar	1 183	1 618
Fakturerade kostnader	360	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	1 380	120
Summa övriga rörelseintäkter	29 635	2 097

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-6 759	-291 357
Reparationer	0	-16 407
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-11 773	-11 409
Försäkringspremier	-7 489	-7 306
Kabel- och digital-TV	-8 110	-8 591
Obligatoriska besiktningar	-8 750	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 750	0
Snö- och halkbekämpning	-5 739	-12 563
Förbrukningsinventarier	-3 365	0
Vatten	-16 965	-14 258
Fastighetsel	-16 711	-27 037
Uppvärmning	-54 299	-65 469
Sophantering och återvinning	-13 156	-13 585
Förvaltningsarvode drift	-299	0
Summa driftskostnader	-157 165	-467 981

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-25 166	-25 092
Övriga förvaltningskostnader	-2 025	-2 600
Kreditupplysningar	0	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 602	-1 163
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Konsultarvoden	0	-15 000
Bankkostnader	-2 471	-21 327
Övriga externa kostnader	-900	0
Summa övriga externa kostnader	-33 224	-65 362

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-1 073
Summa personalkostnader	-4 000	-1 073

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-51 467	-51 467
Avskrivningar tillkommande utgifter	-20 028	-4 202
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-71 494	-55 668

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-52 091	-46 221
Räntekostnader till kreditinstitut	-319	-126
Övriga finansiella kostnader	-3 000	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-55 410	-46 347

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 075 125	3 075 125
Tillkommande utgifter	903 718	40 448
	3 978 842	3 115 572
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	863 270
	0	863 270
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 978 842	3 978 842
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-708 514	-657 047
Tillkommande utgifter	-26 306	-22 104
	-734 820	-679 151
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-51 467	-51 467
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-20 028	-4 202
	-71 494	-55 669
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-806 314	-734 820
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 172 528	3 244 024
Varav		
Byggnader	2 315 144	2 366 612
Tillkommande utgifter	857 384	877 412
Taxeringsvärden		
Bostäder	4 908 000	4 908 000
Lokaler	177 000	177 000
Totalt taxeringsvärde	5 085 000	5 085 000
<i>varav byggnader</i>	<i>3 735 000</i>	<i>3 735 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 350 000</i>	<i>1 350 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 526	4
Summa övriga fordringar	2 526	4

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2 175	7 489
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 292	6 273
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 595	2 934
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 061	16 696

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	253 769	253 010
Transaktionskonto	141 421	504 885
Summa kassa och bank	395 190	757 895

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	3 096 250	3 121 250
Nästa års amorteringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-87 500
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 096 250	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	3 033 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK		Löst	650 000,00	-650 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,52%	Löst	1 071 250,00	-1 071 250,00	0,00	0,00
SWEDBANK		Löst	800 000,00	-800 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK		Löst	600 000,00	-600 000,00	0,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,57%	2021-03-31	0,00	2 050 000,00	0,00	2 050 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,52%	2021-05-28	0,00	1 083 750,00	37 500,00	1 046 250,00
Summa			3 121 250,00	12 500	37 500,00	3 096 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr eftersom båda lånen redovisas som kortfristiga. Av upptaget kortfristigt lån så kommer föreningen att faktiskt amortera 62 500 kr.

Beaktat villkorsändringsdagar samt aktuella redovisningsprinciper så kvarstår ingen skuld senare än 1 år efter bokslutsdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	1 020
Summa övriga skulder	0	1 020

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	6 853	2 145
Upplupna driftskostnader	0	3 188
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	454 028
Upplupna elkostnader	2 123	5 675
Upplupna värmekostnader	6 167	13 679
Upplupna kostnader för renhållning	363	265
Upplupna revisionsarvoden	4 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	23 172	26 278
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 738	505 258

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 284 000	2 200 000

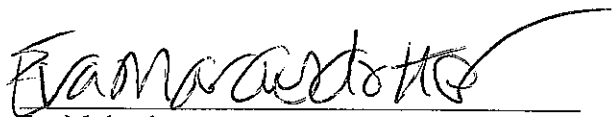
Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

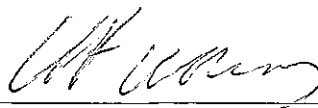
Styrelsens underskrifter

Frösön 210506

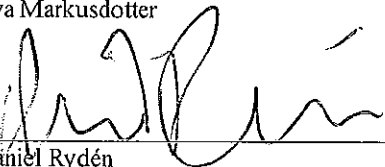
Ort och datum



Eva Markusdotter



Ulf Winsborg



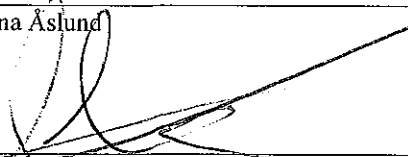
Daniel Rydén



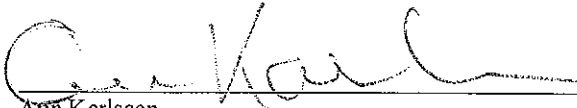
Lena Åslund



Max Åkerlund

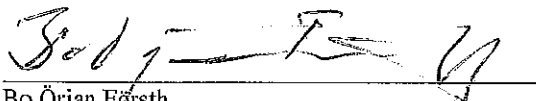


Maria Floväng



Ann Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats



Bo Örjan Försth
Förtroendevald revisor

BRF Strandvägen i Jämtland

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Strandvägen i Jämtland i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

för verksamhetsåret 2020

Vald revisor i Brf Strandvägen i Jämtland får efter avslutat uppdrag avge följande revisionsberättelse.


Jag har tagit del av bokföring med förvaltningsberättelse och ekonomisk berättelse samt styrelsens protokolls beslut som har överlämnats till mig för granskning.

Då jag finner att styrelsens berättelse utan anmärkning är upprättad enligt god redovisningssed så föreslår jag föreningsstämman att:

1. Fastställa styrelsens förslag till förvaltningsberättelse
2. Fastställa styrelsens förslag till resultaträkning
3. Fastställa styrelsens förslag till balansräkning
4. Fastställa styrelsens förslag till resultatdisposition
5. Bevilja styrelsen ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret

Östersund 2021-05-23

Revisor



BoÖrjan Försth