



# Årsredovisning 2019

Brf Tre Gator

Org. 793200-0172

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Adress Fjällgatan 12 A-B, Hornsgatan 11 A, C, 832 42 Frösön

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

**Föreningens fastighet**, Fanjunkaren 6 i Östersunds kommun, består av 2 flerbostadshus på adress Hornsgatan 11 A och C samt Fjällgatan 12 A-B.

Byggnaderna uppfördes 1957 och har samma värdeår.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 257 kvm, varav 2 211 kvm utgör lägenhetsyta och 46 kvm skyddsrum och lager. I föreningen finns 25 parkeringsplatser och 5 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning  
3 st 1 rum och kokvrå  
6 st 1 rum och kök  
15 st 2 rum och kök  
6 st 3 rum och kök  
7 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Proinova. I avtalet ingår styrelseförsäkring. Anticimex svarar för saneringsavtal av skadedjur och husbocksförsäkring.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte, fönsterbyte	2003-2004
Energideklaration	2007
Fasadrenovering	2012-2014
Klottersanering vägg	2016
Elsanering	2017
Upprustning el	2018

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1956-01-28 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-02-13. Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 47 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 0. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 46. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr. Vid andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift från medlemmen.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torsten Medalen	ledamot/ordf.
Rasmus Aspeheim	ledamot/ekonomi.
Rolf Pettersson	ledamot/sekr.
Fredrik Andersson	ledamot
Jonna Gundt	suppleant
Cecilia Medalen	suppleant

Till **revisor** valdes Gudrun Näslund, suppleant  
Susanne Andersson.

**Valberedningen** är vakant.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 6 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har det inte varit några märkbara händelser som i större grad har påverkat föreningens verksamhet och ekonomi.

En vattenläcka i en lägenhet stod föreningen för kostnaden.

Det har inte varit några särskilda underhållsåtgärder som har belastat föreningens resultat.

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Anledningen till överskottet beror på minskade underhållskostnader för året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens. Räntekostnaden har under år 2019 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna höjdes med 2 % from 1 januari 2019. Hyra för garage- och parkeringsplatser höjdes under året med 10 %.

**Planerat underhållsbehov** har föreningen tagit hjälp av Storsjö Förvaltning för att upprätta en underhållsplan. En preliminär underhållsplan håller föreningen på att gå igenom för att lägga en mer noggrann plan under kommande år. Se nedan för planerad åtgärd.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Inköp av ny tvättmaskin	2020	30

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	788 800	35 000	519 165	-49 125	-381 368	912 472
Avsättning till yttre fond			44 499	-44 499		
Avsättning till inre fond				-16 000		
Balanseras i ny räkning				-381 368	381 368	
Årets resultat					142 168	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	788 800	35 000	563 664	-490 992	142 168	1 038 640

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 302	1 206	1 203	1 202	1 161
Resultat efter finansiella poster, Kkr	142	-381	-697	44	7
Soliditet, %	11,0	9,6	13,1	20,7	20,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	517	507	507	507	488
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 515	3 515	3 592	3 312	3 312
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	365	365	349	349	349
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,44	1,76	2,17	3,10	3,70
Fastighetens belåningsgrad, % **	92,9	90,7	90,5	79,9	80,0

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-490 992
Årets resultat	142 168
	<hr/>
	-348 824
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	67 400
Till inre fond avsätts	16 000
I ny räkning överföres	-432 224
	<hr/>
	-348 824

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

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Hysesintäkter och årsavgifter	2	1 301 786	1 206 228
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 301 786</b>	<b>1 206 228</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-709 319	-1 102 331
Övriga externa kostnader	4	-75 555	-79 114
Personalkostnader	5	-46 036	-52 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 130	-211 130
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 042 040</b>	<b>-1 445 169</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>259 746</b>	<b>-238 941</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-117 578	-142 427
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 578</b>	<b>-142 427</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>142 168</b>	<b>-381 368</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>142 168</b>	<b>-381 368</b>

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	8 538 411	8 749 541
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 538 411</b>	<b>8 749 541</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 538 411</b>	<b>8 749 541</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	3 285
Aktuell skattefordran		13 324	18 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	77 628	70 459
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>90 952</b>	<b>91 793</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>794 856</b>	<b>694 343</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>885 808</b>	<b>786 136</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 424 219</b>	<b>9 535 677</b>

# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	823 800	823 800
Yttre fond	563 664	519 165
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 387 464</b>	<b>1 342 965</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-490 992	-49 125
Årets resultat	142 168	-381 368
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-348 824</b>	<b>-430 493</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 038 640</b>	<b>912 472</b>
<b>Avsättningar</b>		
Inre reparationsfond	184 723	168 729
<b>Summa avsättningar</b>	<b>184 723</b>	<b>168 729</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8	
Skulder till kreditinstitut	7 766 008	7 936 032
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 766 008</b>	<b>7 936 032</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	170 024	170 024
Leverantörsskulder	36 877	116 429
Övriga skulder	794	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 153	231 991
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>434 848</b>	<b>518 444</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 424 219</b>	<b>9 535 677</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	259 746	-238 941
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	211 130	211 130
Erlagd ränta	-117 578	-142 427
Betald inkomstskatt	4 725	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>358 023</b>	<b>-170 238</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	3 285	-3 285
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-7 169	-16 273
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-79 552	75 117
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-4 044	25 525
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>270 543</b>	<b>-89 154</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	-5 500
Amortering långfristiga lån	-170 024	-164 524
Uttag inre fond	0	-6 729
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-170 024</b>	<b>-176 753</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>100 519</b>	<b>-265 907</b>
Likvida medel vid årets början	694 343	960 250
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>794 856</b>	<b>694 343</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *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.

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Inventarier	20 %
Installationer	5 %

#### *Fastighetsskatt/fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag av genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet.

#### *Yttre fond*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Hyresintäkter och årsavgifter	2019	2018
	Avgifter bostadsrätter	1 168 389	1 145 472
	Hyresintäkter garage och p-platser	60 908	55 800
	Övriga intäkter	72 489	4 956
	<b>Summa hyresintäkter och årsavgifter</b>	<b>1 301 786</b>	<b>1 206 228</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Elkostnader	-48 866	-58 540
	Vatten och avlopp	-64 894	-57 906
	Sophämtning	-72 890	-44 529
	Kabel tv	-38 434	-47 890
	Bredband	-80 770	-41 166
	Snöröjning och sandning	-39 587	-39 032
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-50 949	-44 499
	Fjärrvärme	-255 227	-287 204
	Städning	-20 244	-19 728
	Försäkring	-31 216	-27 881
	Reparationer och underhåll	-4 257	-425 740
	Förbrukningsmaterial	-1 985	-8 216
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-709 319</b>	<b>-1 102 331</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Förvaltningskostnad inkl extradeb.	-48 826	-53 586
	Revisionsarvoden	-3 000	-999
	Föreningsavgifter	-6 895	-6 895
	Inkassokostnader	-421	-743
	Övriga externa adm.kostnader	-16 413	-16 891
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-75 555</b>	<b>-79 114</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Styrelsearvoden	-38 000	-40 320
	Löner och övriga ersättningar	-8 036	-12 274
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-46 036</b>	<b>-52 594</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	12 422 343	12 422 343
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 422 343	12 422 343
	Ingående avskrivningar	-3 672 802	-3 461 672
	Årets avskrivningar	-211 130	-211 130
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 883 932	-3 672 802
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 538 411</b>	<b>8 749 541</b>
	Redovisat värde byggnader	8 046 934	8 258 064
	Redovisat värde mark	491 477	491 477
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>8 538 411</b>	<b>8 749 541</b>

#### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	22 400 000	14 833 000
varav byggnader:	16 200 000	10 600 000

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetald försäkring	35 129	28 996
	Förutbetald kostnad kabel tv/bredband	30 179	29 444
	Förutbetald Ek förvaltning	12 320	12 019
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>77 628</b>	<b>70 459</b>

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	680 096	680 096
	Amortering efter 5 år	7 085 912	7 255 936
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 766 008</b>	<b>7 936 032</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Swedbank Hypotek	2024-04-25	1,60	0	2 100 000
Swedbank Hypotek	2020-06-17	1,60	0	2 100 000
Swedbank Hypotek	2023-04-25	2,15	100 000	675 000
Swedbank Hypotek	2020-08-25	1,48	48 024	2 005 032
Swedbank Hypotek	2025-11-25	1,68	22 000	1 056 000
<b>Summa</b>			<b>170 024</b>	<b>7 936 032</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>170 024</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>7 766 008</b>

## NOTER

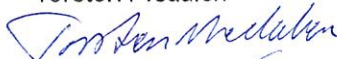
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna styrelsearvoden och sociala kostnader	52 634	52 634
	Upplupna utgiftsräntor	17 623	31 383
	Förutbetalda årsavgifter	100 173	101 856
	Upplupen fjärrvärmekostnad	31 322	32 021
	Upplupen elkostnad	5 970	11 454
	Upplupen revisionskostnad	3 000	999
	Upplupen städ dec	1 689	1 644
	Upplupen snöhantering nov-dec	12 774	0
	Upplupna övriga kostnader	1 968	0
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>227 153</b>	<b>231 991</b>

### Övriga noter


Not 10	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 537 890	8 537 890
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 537 890</b>	<b>8 537 890</b>

Östersund, 2020-02-26

Torsten Medalen



Rasmus Aspeheim



Fredrik Andersson



Rolf Petersson



Min revisionsberättelse har lämnats den 19/2 2020.



Gudrun Näslund

Förtroendevald revisor

**REVISIONSBERÄTTELSE**  
för  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRE GATOR,**  
Org nr 793200-0172

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31  
Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar samt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker,

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 19/2 2020



Gudrun Näslund  
Revisor brf Tre Gator