



# Årsredovisning 2020

Brf Tre Gator

Org. 793200-0172

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

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

*Guina*  
FA TC  
AP TM

# 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 46 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som utträtt under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 45. Under året har 7 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr. Vid andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift från medlemmen.

Quina  
RF TZ  
FA TM

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-03-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torsten Medalen	ledamot/ordf.
Fredrik Andersson	ledamot/ekonomi.
Rolf Pettersson	ledamot/sekr.
Tommy Ceder	ledamot
Cecilia Medalen	suppleant
Fredrik Eskilsson	suppleant

Till **revisor** valdes Gudrun Näslund, suppleant  
Mikael Lundin

**Valberedningen** är vakant.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 7 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

Coronaåret 2020 kommer att gå till historien. Den världsomspännande pandemin har också påverkat vår förening.

Vi har tvingats ställa in en del planerade aktiviteter, eftersom vi följt myndigheternas rekommendationer. Trots allt har en del hänt under verksamhetsåret. Inför sommaren slöts ett avtal med Samhall, som nu sköter bl.a. gräsklippningen.

Uteplatsen har fräschats upp med nya möbler och en fin grillplats. Invigningen kunde ske under festliga former med respekt för Coronasäkert avstånd.

Stödmuren vid parkeringen har rätats upp efter ett intensivt arbete under en dag då många medlemmar hjälpte till. Samtidigt fälldes några trädstammar som riskerade att falla över parkeringen.

Under senhösten sanerades fasaddelar från fågelskit. Firman som anlätades monterade också upp hinder så att fåglar inte ska kunna återkomma och skita ned.

Föreningen har tecknat avtal om att anslutas till fibernätet. Ett antal lån har under året omförhandlats, vi har nu mycket förmånliga villkor.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på ökade elkostnader, städkostnad, samt ökade reparations- och underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen.

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

Föreningen gjorde en avgiftshöjning from 1 april 2020.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Ny tvättmaskin	30

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet, se nedan.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Fiberanslutning	2021	20

Quina  
RP TC  
FA TM

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>788 800</b>	<b>35 000</b>	<b>563 664</b>	<b>-490 992</b>	<b>142 168</b>	<b>1 038 640</b>
Avsättning till yttre fond			67 400	-67 400		
Avsättning till inre fond				-16 000		
Balanseras i ny räkning				142 168	-142 168	
Årets resultat					20 661	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>788 800</b>	<b>35 000</b>	<b>631 064</b>	<b>-432 224</b>	<b>20 661</b>	<b>1 043 301</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 305	1 302	1 206	1 203	1 202
Resultat efter finansiella poster, Kkr	21	142	-381	-697	44
Soliditet, %	11,2	11,0	9,6	13,1	20,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	517	517	507	507	507
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 445	3 515	3 515	3 592	3 312
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	365	365	365	349	349
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,60	1,44	1,76	2,17	3,10
Fastighetens belåningsgrad, % **	93,4	92,9	90,7	90,5	79,9

\* 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	-432 224
Årets resultat	20 661
	<hr/>
	-411 563
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	67 400
Till inre fond avsätts	16 000
I ny räkning överföres	-494 963
	<hr/>
	-411 563

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.

*Quina*  
*RP TZ*  
*FA M*

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Hysesintäkter och årsavgifter	2	<u>1 304 656</u>	<u>1 301 786</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 304 656</b>	<b>1 301 786</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-784 334	-709 319
Övriga externa kostnader	4	-104 055	-75 555
Personalkostnader	5	-53 618	-46 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-216 085</u>	<u>-211 130</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 158 092</b>	<b>-1 042 040</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>146 564</b>	<b>259 746</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-125 903</u>	<u>-117 578</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125 903</b>	<b>-117 578</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20 661</b>	<b>142 168</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>20 661</b>	<b>142 168</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	8 327 281	8 538 411
Inventarier, verktyg och installationer	7	22 040	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 349 321</b>	<b>8 538 411</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 349 321</b>	<b>8 538 411</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 226	0
Aktuell skattefordran		13 385	13 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	52 171	77 628
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 782</b>	<b>90 952</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>911 795</b>	<b>794 856</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>986 577</b>	<b>885 808</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 335 898</b>	<b>9 424 219</b>

# BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	823 800	823 800
Yttre fond	631 064	563 664
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 454 864</b>	<b>1 387 464</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-432 224	-490 992
Årets resultat	20 661	142 168
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-411 563</b>	<b>-348 824</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 043 301</b>	<b>1 038 640</b>
<b>Avsättningar</b>		
Inre reparationsfond	0	184 723
<b>Summa avsättningar</b>	<b>0</b>	<b>184 723</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	5 687 000	7 766 008
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 687 000</b>	<b>7 766 008</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	2 091 014	170 024
Leverantörsskulder	78 548	36 877
Övriga skulder	205 195	794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	230 840	227 153
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 605 597</b>	<b>434 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 335 898</b>	<b>9 424 219</b>

Not

9

10

11

Quinn  
RP TC  
FA M



# KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	146 564	259 746
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	216 085	211 130
Erlagd ränta	-125 903	-117 578
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>236 746</b>	<b>353 298</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-9 226	3 285
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	25 457	-7 169
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	41 671	-79 552
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	208 027	681
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>502 675</b>	<b>270 543</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-26 995	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-26 995</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-158 018	-170 024
Medlemmarnas inre repfond	-200 723	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-358 741</b>	<b>-170 024</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>116 939</b>	<b>100 519</b>
Likvida medel vid årets början	794 856	694 344
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>911 795</b>	<b>794 856</b>

*Quina*  
*RP TR*  
*FA*

## 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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder 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.

#### **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 %

#### **Finansiella instrument**

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

#### **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 1 429 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Hyresintäkter och årsavgifter	2020	2019
	Avgifter bostadsrätter	1 185 042	1 168 389
	Hyresintäkter garage och p-platser	62 205	60 908
	Övriga intäkter	57 409	72 489
	<b>Summa hyresintäkter och årsavgifter</b>	<b>1 304 656</b>	<b>1 301 786</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Elkostnader	-77 159	-48 866
	Vatten och avlopp	-64 849	-64 894
	Sophämtning	-47 270	-72 890
	Kabel tv	-39 438	-38 434
	Bredband	-82 703	-80 770
	Snöröjning och sandning	-30 350	-39 587
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-52 873	-50 949
	Fjärrvärme	-246 276	-255 227
	Städning	-38 022	-20 244
	Försäkring	-35 129	-31 216
	Reparationer och underhåll	-51 480	-4 257
	Förbrukningsinventarier	-15 780	0
	Förbrukningsmaterial	-3 005	-1 985
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-784 334</b>	<b>-709 319</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Förvaltningskostnad inkl extradeb.	-50 030	-48 826
	Revisionsarvoden	-3 000	-3 000
	Föreningsavgifter	-8 970	-6 895
	Konsultarvoden	-25 000	0
	Inkassokostnader	-394	-421
	Övriga externa adm.kostnader	-16 661	-16 413
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-104 055</b>	<b>-75 555</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvoden	-41 850	-38 000
	Löner och övriga ersättningar	-11 768	-8 036
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-53 618</b>	<b>-46 036</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	12 422 343	12 422 343
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 422 343	12 422 343
	Ingående avskrivningar	-3 883 932	-3 672 802
	Årets avskrivningar	-211 130	-211 130
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 095 062	-3 883 932
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 327 281</b>	<b>8 538 411</b>
	Redovisat värde byggnader	7 835 804	8 046 934
	Redovisat värde mark	491 477	491 477
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>8 327 281</b>	<b>8 538 411</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	22 400 000	22 400 000
	varav byggnader:	16 200 000	16 200 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	133 524	133 524
	Inköp	26 995	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>160 519</b>	<b>133 524</b>
	Ingående avskrivningar	-133 524	-133 524
	Årets avskrivningar	-4 955	0
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-138 479</b>	<b>-133 524</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 040</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbetald försäkring	0	35 129
	Förutbetald kostnad kabel tv/bredband	30 310	30 179
	Förutbetald Ek förvaltning	12 825	12 320
	Övriga förutbetalda kostnader	9 036	0
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>52 171</b>	<b>77 628</b>

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Amortering/ villkorsändring inom 2 till 5 år	488 000	680 096
	Amortering/ villkorsändring efter 5 år	5 199 000	7 085 912
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 687 000</b>	<b>7 766 008</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Swedbank Hypotek	2024-04-25	1,60		2 100 000
Swedbank Hypotek	2023-06-21	1,52		2 100 000
Swedbank Hypotek	2023-04-25	2,15	100 000	575 000
Swedbank Hypotek	2021-08-25	1,33		1 969 014
Swedbank Hypotek	2025-11-25	1,68	22 000	1 034 000
<b>Summa</b>			<b>122 000</b>	<b>7 778 014</b>
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
				<b>-122 000</b>
				<b>-1 969 014</b>
				<b>5 687 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>Övriga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fond för inre underhåll	200 723	0
	Moms	2 930	794
	Skatt/arbetsgivaravgifter arvode	1 542	0
	<b>Summa övriga skulder</b>	<b>205 195</b>	<b>794</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna styrelsearvoden och sociala kostnader	52 634	52 634
Upplupna utgiftsräntor	18 986	17 623
Förutbetalda årsavgifter	108 674	100 173
Upplupen fjärrvärmekostnad	27 354	31 322
Upplupen elkostnad	10 198	5 970
Upplupen revisionskostnad	3 000	3 000
Upplupen städ dec	2 125	1 689
Upplupen snöhantering	6 388	12 774
Upplupna övriga kostnader	1 481	1 968
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>230 840</b>	<b>227 153</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 537 890	8 537 890
Summa ställda säkerheter	8 537 890	8 537 890

### Not 13 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Frösön, 2021-03-25

  
Torsten Medalen

  
Tommy Ceder

  
Fredrik Andersson

  
Rolf Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2021.



Gudrun Näslund  
Förtroendevald revisor

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

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31

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 22/3 2021



Gudrun Näslund  
Revisor brf Tre Gator