

Årsredovisning

för

BRF FYREN

788000-1768

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Kassaflödesanalys	5
Noter	6

Styrelsen för BRF FYREN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	11 235	11 041	10 806	10 799
Resultat efter finansiella poster	1 505	1 259	1 496	1 986
Rörelsemarginal (%)	12	8	13	16
Avkastning på eget kap. (%)	4	3	4	6
Balansomslutning	41 675	40 114	39 368	38 616
Soliditet (%)	96	95	95	93
Antal anställda	2,50	2,50	2,50	2,50
Taxeringsvärde, tkr	93 945,00	93 945,00	76 258,00	76 258,00
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	513,00	513,00	513,00	513,00

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 437 279	19 928 595	16 174 425	759 182	38 299 481
Disposition av föregående års resultat:		1 000 000	-240 818	-759 182	0
Årets resultat				1 505 476	1 505 476
Belopp vid årets utgång	1 437 279	20 928 595	15 933 607	1 505 476	39 804 957

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 933 607
årets vinst	1 505 476
	17 439 083

disponeras så att	
till yttre underhållsfond enligt stadgan överföres	281 835
i ny räkning överföres	17 157 248
	17 439 083

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	11 235 178	11 041 354
Övriga intäkter	2	45 210	38 718
		11 280 388	11 080 072
Rörelsens kostnader			
Reparationer & underhåll	3	-314 850	-480 763
Driftkostnader	4	-5 551 803	-5 653 586
Fastighetsavgift/skatt	4	-285 650	-285 650
Övriga kostnader	4	-723 102	-720 960
Personalkostnader	5	-1 497 720	-1 556 407
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 573 811	-1 497 439
		-9 946 936	-10 194 805
Rörelseresultat		1 333 452	885 267
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172 370	373 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347	0
		172 023	373 915
Resultat efter finansiella poster		1 505 475	1 259 182
Resultat före skatt		1 505 475	1 259 182
Skatt på årets resultat		0	-500 000
Årets resultat		1 505 476	759 182

N

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	30 870 129	28 025 318
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	2 500 000
Inventarier, verktyg och installationer	9	358 027	107 473
		31 228 156	30 632 791

Summa anläggningstillgångar

31 228 156

30 632 791

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		10 901	20 979
Övriga fordringar		1 887	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	323 072	146 958
		335 860	167 937

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	11	3 418 018	5 945 647
---------------------------------	----	-----------	-----------

Kassa och bank

6 693 341

3 367 602

Summa omsättningstillgångar

10 447 219

9 481 186

SUMMA TILLGÅNGAR

41 675 375

40 113 977



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 437 279

1 437 279

Fond för yttre underhåll

20 928 595

19 928 595

22 365 874

21 365 874

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

15 933 607

16 174 425

Årets resultat

1 505 476

759 182

17 439 083

16 933 607

Summa eget kapital

39 804 957

38 299 481

Kortfristiga skulder

Inre reparationsfond

32 855

39 762

Leverantörsskulder

71 334

94 833

Aktuella skatteskulder

63 807

43 652

Övriga skulder

174 423

207 776

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 527 999

1 428 473

Summa kortfristiga skulder

1 870 418

1 814 496

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 675 375

40 113 977

2

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 505 476

1 259 182

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 573 811

1 497 439

Betald skatt

20 155

55 252

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

3 099 442

2 811 873

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

10 078

-12 071

Förändring av kortfristiga fordringar

-177 169

138 043

Förändring av leverantörsskulder

-23 499

-12 534

Förändring av kortfristiga skulder

58 433

-43 863

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 967 285

2 881 448

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 169 176

-2 500 000

Årets kassaflöde

798 109

381 448

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

9 313 250

8 931 802

Likvida medel vid årets slut

10 111 358

9 313 250

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2-7%
Markanläggningar	10%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-7%
Inventarier, verktyg och installationer	20-30%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

2

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och föreningen kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

12

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Taxeringsvärde

Fastighetens samlade taxeringsvärde.

Årsavgift för bostäder, kr/kvm

Årsavgifter genom total bostadsrättsyta.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	11 235 178	11 041 354
	11 235 178	11 041 354
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgift	12 000	15 000
Pantsättningsavgift	7 500	7 500
Uthyrningslägenhet	11 100	14 116
Debiterade kostnader	14 610	2 102
	45 210	38 718

Not 3 Reparationer- och underhåll

	2020	2019
Reparationer och underhåll	273 750	450 688
Reparation tvättstuga	41 100	3 681
Reparation garage/p-platser	0	26 394
	314 850	480 763

a

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetskostnader		
Städ	192 442	190 092
Snö- och halkbekämpning	24 128	58 955
Utemiljö	70 874	172 854
Serviceavtal	10 539	0
	297 983	421 901
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	1 211 076	1 204 841
El garage	125 916	83 826
Uppvärmning	1 742 651	1 859 157
Vatten	994 007	992 588
Sophantering och återvinning	383 401	354 150
	4 457 051	4 494 562
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	178 395	171 677
Kabel TV och Internet	618 374	565 446
	796 769	737 123
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
Fastighetsskatt	285 650	285 650
	285 650	285 650
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Mervärdersskatt fastighetsförvaltning	327 654	289 261
Ersättningar till revisor	25 188	26 000
Ekonomisk förvaltning	171 534	169 939
Övriga förvaltningskostnader, stämmor	27 422	18 914
Övriga externa kostnader	171 304	216 846
	723 102	720 960

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Män	2,5	2,5
	2,5	2,5
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	140 000	140 000
Övriga anställda	1 008 458	1 020 963
	1 148 458	1 160 963
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	36 377	39 004
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	309 043	352 515
	345 420	391 519
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 493 878	1 552 482

a

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Avskrivningar på byggnader	1 417 579	1 339 164
Avskrivningar på markanläggningar	112 610	112 610
Avskrivningar på maskiner och inventarier	30 025	27 405
Avskrivningar på övriga maskiner och inventarier	0	18 260
Avskrivningar på traktor/arbetsmaskiner	13 597	0
	1 573 811	1 497 439

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 273 795	55 273 795
Inköp	4 375 000	0
Försäljningar/utrangeringar		0
Mark	5 782 886	5 782 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 431 681	61 056 681
Ingående avskrivningar	-33 031 363	-31 579 589
Årets avskrivningar	-1 530 189	-1 451 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 561 552	-33 031 363
Utgående redovisat värde	30 870 129	28 025 318
Taxeringsvärden byggnader	76 145 000	76 145 000
Taxeringsvärden mark	17 800 000	17 800 000
	93 945 000	93 945 000

Not 8 Pågående nyanläggningar av materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Värmepumpinstallation yttertak	0	2 500 000
	0	2 500 000

Område A färdigställdes under 2020.



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 040 666	1 040 666
Inköp	294 176	0
Försäljningar/utrangeringar	-135 129	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 199 713	1 040 666
Ingående avskrivningar	-933 193	-887 528
Försäljningar/utrangeringar	135 129	0
Årets avskrivningar	-43 622	-45 665
Utgående ackumulerade avskrivningar	-841 686	-933 193
Utgående redovisat värde	358 027	107 473

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	156 667	146 958
Comhem	154 945	0
Bostadsrätterna	11 460	
	323 072	146 958

Not 11 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Stratega 30	19 637,4691	3 418 018	3 418 018	3 953 437
		3 418 018	3 418 018	3 953 437

Not 12 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	750 000	750 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	113 702	102 661
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	35 725	32 256
Förutbetalda intäkter	897 736	869 949
Upplupna avtalade försäkringsavgifter	0	878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	422 730	422 729
	1 469 893	1 428 473

R

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	32 245 500	32 245 500
	32 245 500	32 245 500

Not 15 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

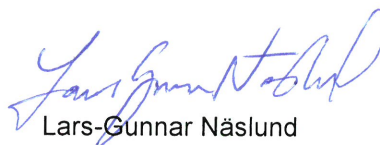
Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand den 18 mars 2021



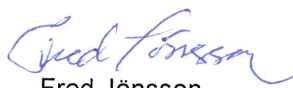
Lena Lennestål
Ordförande



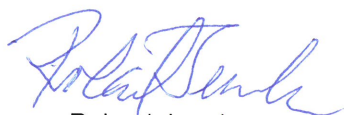
Lars-Gunnar Näslund



Nadine Hägglund



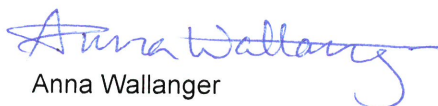
Fred Jönsson



Roland Innala



Robert Berglund



Anna Wallanger

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2021



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor