



Årsredovisning 2019

Brf Färgaren

Org. 716461-8915

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Spinnerivägen 36-62, 430 44 NÄLDEN

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

Tel: 010 - 175 71 00 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbeekonomi.se

www.rbeekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Faxnålden 4:2 i Krokoms kommun byggdes 1990.

Föreningens fastighet består av 8 parhus med sammanlagt 16 lägenheter på adressen Spinnerivägen 32-62. Fastigheten har värdeår 1990.

Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 1493 kvm.

Lägenhetsfördelning
3 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
10 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Jämtland. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Husgrunderna målades om	2006
Förrådsdörrar målades om	2009
Radon- och energibesiktning utförd	2010
Asfaltering samt anläggning av nya besöksparkeringar	2010
Hängräddor, balkonger	2012
Översyn tak	2012
Underhåll hustak	2013
Täckmålning vindskivor	2015
Byte apparatur för marksänd tv	2015
Två stycken pannor byts ut	2015
Tre värmepumpar inkl underhåll	2016
Två värmepumpar	2017
Två värmepumpar	2018
Byte stolparmaturer	2018
Renovering balkonger	2018

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-05-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1990-03-02. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 1999-01-07. Styrelsen har sitt säte i Krokoms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 20 medlemmar. Föreningen har 1 nyttillkommen medlem. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 20. Under året har 1 överlåtelse skett.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björg Ingstad	Ordförande/ledamot
Göran Persson	ledamot
Lars-Erik Jacobsson	ledamot
Michael Jacobsson	ledamot
Staffan Persson	suppleant

Till **revisor** har Lena Nyman valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 4 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 årets första månad blev fiberinstallationen slutförd med fiberblåsning. Vidare har säkerhetsanordningar monterats på samtliga åtta bostadshus.

Underhållsarbete har utförts i form av byte av takpannor.

Ny gräsklippare är inköpt under sommaren.

Plåtskåp för föreningens alla pärmar är inköpt och har installerats i det låsta förrådet vid elcentralen i nedre längan.

Byte av snöröjare har gjorts före vintern. Offerter begärdes av: Tidigare entreprenör Anderssons Traktor, Andreas Axelsson för Vägföreningen, Vaplans Transport, varvid den sistnämnda tackade nej p g a tidsbrist. Valet blev Andreas Axelsson för Vägföreningen.

Föreningens resultat för år 2019 är 164 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var 25 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen har mindre kostnader för reparationer och underhåll jämfört med året innan.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 138 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 302 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett i stort sett oförändrat kassaflöde.

Årsavgifterna höjdes från 1 juli med 75 kr per hushåll till följd av fiberinstallationen.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela utgiften kostnadsförs direkt:

Genomförd åtgärd	Kkr
Fiberinstallation	144
Säkerhetsanordning tak	80

Planerat underhållsbehov. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 28 kr per kvadratmeter. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Mindre underhållsarbeten	2020	-

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	830 004	543 787	759 559	25 260	2 158 611
Avsättning till yttre fond		41 804	-41 804		
Balanseras i ny räkning			25 260	-25 260	
Årets resultat				164 492	164 492
Belopp vid årets utgång	830 004	585 591	743 016	164 492	2 323 102

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kr	746 857	739 653	739 656	742 345	722 190
Resultat efter finansiella poster, Kr	164 492	25 260	182 069	145 065	69 364
Soliditet, %	30,9	29,3	29,0	26,5	24,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	505	495	495	495	495
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 387	3 324	3 399	3 500	3 575
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	556	556	556	556	556
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,01	2,63	2,92	3,55	3,65
Fastighetens belåningsgrad, % **	77,6	75,6	77,3	79,6	82,1

* 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	743 016
Årets resultat	164 492
	907 508
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	41 804
I ny räkning överföres	865 704
	907 508

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
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter	2	<u>746 857</u>	<u>739 653</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		746 857	739 653
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-274 517	-377 410
Övriga externa kostnader	4	-44 626	-45 740
Personalkostnader	5	-23 929	-34 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-138 384</u>	<u>-124 863</u>
Summa rörelsens kostnader		-481 456	-582 181
Rörelseresultat		265 401	157 472
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-100 909</u>	<u>-132 212</u>
Summa finansiella poster		-100 909	-132 212
Resultat efter finansiella poster		164 492	25 260
Årets resultat		164 492	25 260

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 520 754	6 566 973
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>151 295</u>	<u>19 385</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		6 672 049	6 586 358
Summa anläggningstillgångar		6 672 049	6 586 358
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 156
Aktuell skattefordran		0	303
Övriga fordringar		10 130	10 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>16 906</u>	<u>16 913</u>
Summa kortfristiga fordringar		27 036	31 502
Kassa och bank		821 133	739 483
Summa omsättningstillgångar		848 169	770 985
SUMMA TILLGÅNGAR		7 520 218	7 357 343

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	830 004	830 004
Yttre reparationsfond	585 591	543 787
Summa bundet eget kapital	1 415 595	1 373 791
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	743 016	759 559
Årets vinst	164 492	25 260
Summa fritt eget kapital	907 508	784 819
Summa eget kapital	2 323 103	2 158 610
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	4 881 450	4 662 500
Summa långfristiga skulder	4 881 450	4 662 500
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	175 700	300 000
Leverantörsskulder	37 064	40 178
Aktuell skatteskuld	1 490	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 101 411	196 055
Summa kortfristiga skulder	315 665	536 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 520 218	7 357 343
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	11 474 000	11 474 000
	11 474 000	11 474 000

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	265 401	157 472
Justeringar avskrivning som inte ingår i kassaflödet	138 384	124 863
Erlagd ränta	-100 909	-132 212
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	302 876	150 123
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 156	-4 156
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	7	1 927
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-3 114	-10 810
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-92 851	93 046
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211 074	230 130
Investeringsverksamheten		
Installation av värmepumpar	0	-118 000
Årets förvärv av fastighetsförbättringar	-80 075	0
Fiberinstallation	-144 000	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-224 075	-118 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	218 950	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-124 300	255 000
Amortering långfristiga lån	0	-367 500
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	94 650	-112 500
Förändring av likvida medel	81 650	-370
Likvida medel vid årets början	739 483	739 853
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	821 133	739 483

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.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad: 0,5 %

Fastighetsförbättringar: 5 %

Markanläggningar: 5 %

Installationer: 5-10 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per småhus, för året 8049 kr per hus, eller 0,75 % av taxeringsvärdet för småhus. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 0,75 % av taxeringsvärdet.

Yttre Fond

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. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	<u>746 857</u>	<u>739 653</u>
	Summa nettoomsättning	746 857	739 653

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	El	15 352	19 298
	Vatten och avlopp	65 627	58 030
	Sophämtning	25 891	31 836
	Vägavgift	11 900	11 900
	Förbrukningsmaterial / - inventarier	17 572	4 109
	Reparationer och underhåll	10 398	106 354
	Försäkringar	30 871	31 205
	Fastighetsavgift	39 968	36 382
	Snöröjning och sandning	56 938	78 120
	Övriga driftkostnader	0	176
	Summa driftkostnader	274 517	377 410
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltningskostnad	36 776	36 041
	Revisionsarvode	1 875	1 875
	Bankkostnader	3 475	3 237
	Övriga administrativa kostnader	2 500	4 587
	Summa övriga externa kostnader	44 626	45 740
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Löner, ersättningar m.m.		
	Styrelsearvoden	20 099	25 999
	Sociala avgifter	3 830	8 169
	Summa styrelse och övriga	23 929	34 168

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	15 740 638	15 622 638
	Fastighetsförbättringar	<u>80 075</u>	<u>118 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 820 713	15 740 638
	Ingående avskrivningar	-9 173 665	-9 056 072
	Årets avskrivningar	<u>-126 294</u>	<u>-117 593</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 299 959</u>	<u>-9 173 665</u>
	Utgående redovisat värde	6 520 754	6 566 973
	Redovisat värde byggnader	6 122 819	6 162 958
	Redovisat värde markanläggningar	56 935	63 015
	Redovisat värde mark	<u>341 000</u>	<u>341 000</u>
	Summa redovisat värde	6 520 754	6 566 973
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	5 090 000	4 851 000
	varav byggnader:	4 210 000	3 795 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	193 691	193 691
	Inköp	<u>144 000</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	337 691	193 691
	Ingående avskrivningar	-174 306	-167 036
	Årets avskrivningar	<u>-12 090</u>	<u>-7 270</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 396	-174 306
	Utgående redovisat värde	151 295	19 385

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	7 617	7 852
	Förutbetald ek förvaltning	9 289	9 061
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 906	16 913

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	702 800	1 200 000
	Amortering efter 5 år	4 178 650	3 462 500
	Summa långfristiga skulder	4 881 450	4 662 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Handelsbanken	2020-01-03	2,20		125 000
Handelsbanken	2020-02-28	2,20		450 000
Handelsbanken	2023-10-30	2,16	150 000	1 987 500
Handelsbanken	2020-01-28	2,20	3 200	248 400
Handelsbanken	2022-10-30	1,72	22 500	2 246 250
Summa			175 700	5 057 150
Avgår kortfristig del				175 700
Summa långfristiga skulder				4 881 450

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna styrelsearvoden inkl soc. avg	26 414	27 597
	Upplupna utgiftsräntor	9 641	9 064
	Förutbetalda årsavgifter	52 552	37 578
	Övriga upplupna kostnader	12 804	121 816
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 411	196 055

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>11 474 000</u>	<u>11 474 000</u>
Summa ställda säkerheter	11 474 000	11 474 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och 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.

Nälden 2020-

Michael Jacobsson

Lars-Erik Jacobsson

Björg Ingstad

Göran Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Lena Nyman
Förtroendevald revisor