

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Solögat

Org nr: 769622-7722



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Solögat får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersund kommun.

Årets resultat är ca 221 tkr bättre än föregående år främst på grund av minskade underhållskostnader. Föreningens likviditet har under året förändrats från 270% till 285%. I resultatet ingår avskrivningar med 252 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -539 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 235 m², vilket motsvarar 12 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade 2011-08-31 fastigheten Solögat 12 i Östersunds kommun. På fastigheten finns en byggnad med 23 lägenheter och en lokal uppförd. Byggnaden är uppförd 1960. Fastighetens adress är Övre hantverksgatan 41 B - D samt Krondikesvägen 2 i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

3 rum och kök	14
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Antal lokaler	1
Antal garage	14
Antal p-platser	6

Total tomtarea	2 849 m ²
Total bostadsarea	1 789 m ²
Total lokalarea	235 m ²

Årets taxeringsvärde	19 181 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 062 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid</u>
Glas & Ramar	235	2021-10-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,70 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 65 tkr och planerat underhåll för 907 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 36 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

<u>Årets utförda underhåll (i tkr)</u>	<u>Belopp</u>
<u>Beskrivning</u>	
Byte lägenhetsdörrar	246 tkr
Fönsterbyte	661 tkr

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>
Lars Åhlin	Ordförande
André Sundemyr	Sekreterare
Linnea Runius	Ledamot

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>
Lars Andersson	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Roland Sundström	Förtroendevald revisor

<u>Valberedning</u>
Vakant

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

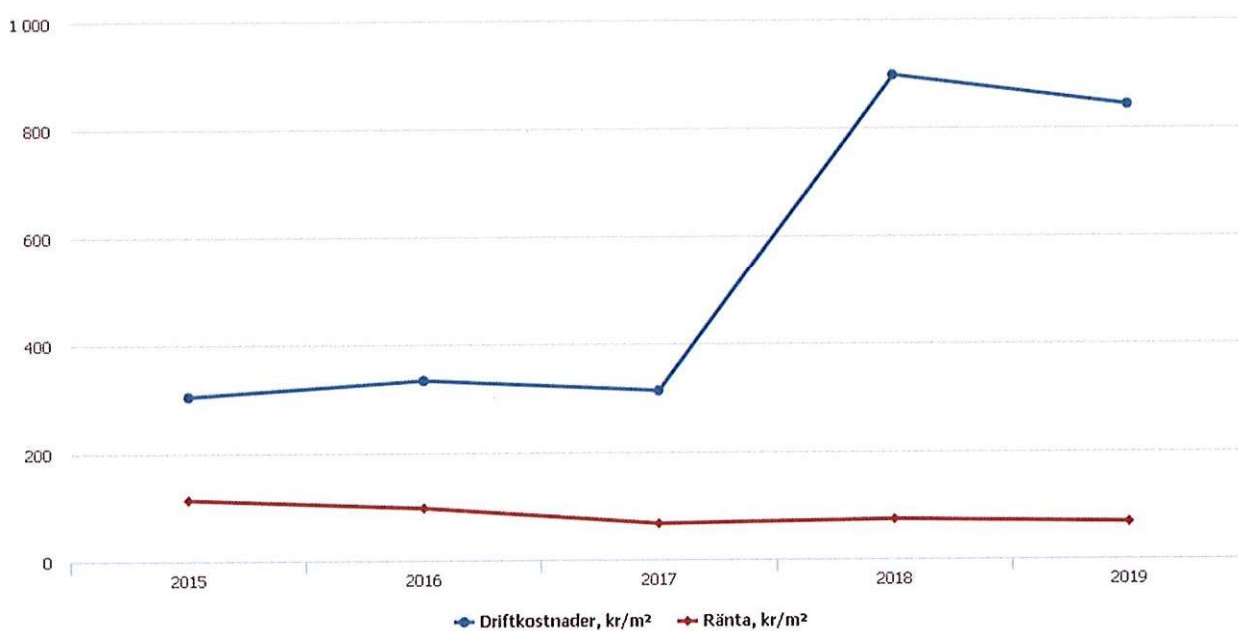
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 673 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 431	1 128	1 384	1 365	1 363
Resultat efter finansiella poster	-791	-1 012	233	151	144
Resultat exklusive avskrivningar	-539	-758	487	401	394
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-608	-794	451	365	358
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	18	18	18	18	18
Balansomslutning	22 064	23 079	22 681	22 562	22 515
Soliditet %	59	60	65	64	64
Likviditet %	285	270	355	293	228
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	673	666	650	640	640
Driftkostnader, kr/m ²	826	897	313	333	304
Ränta, kr/m ²	67	73	66	96	112
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	106	89	71
Lån, kr/m ²	4 371	4 477	3 774	3 836	3 897



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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 167 168	346 673	0	250 187	-1 012 220
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 012 220	1 012 220
Reservering underhållsfond			36 000	-36 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-36 000	36 000	
Årets resultat					-790 931
Vid årets slut	14 167 168	346 673	0	-762 033	-790 931

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-762 032
Årets resultat	-790 931
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-36 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 000
Summa	-1 552 964

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 1 552 964 *n*

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 431 492	1 416 708
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 317	62 175
Summa rörelseintäkter		1 494 809	1 478 883
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 671 867	-1 816 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 736	-244 211
Personalkostnader	Not 6	-27 926	-27 926
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-252 100	-254 454
Summa rörelsekostnader		-2 150 629	-2 342 851
Rörelseresultat		-688 820	-863 968
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 112	-148 252
Summa finansiella poster		-135 111	-148 252
Resultat efter finansiella poster		-790 931	-1 012 220
Årets resultat		-790 931	-1 012 220

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 674 365	20 912 565
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	45 999	59 900
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	907 274
Summa materiella anläggningstillgångar		20 720 365	21 879 740
Summa anläggningstillgångar		20 720 365	21 879 740
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		37 500	37 740
Övriga fordringar	Not 10	51 784	48 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	42 249	71 321
Summa kortfristiga fordringar		131 532	157 817
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 212 070	1 041 336
Summa kassa och bank		1 212 070	1 041 336
Summa omsättningstillgångar		1 343 603	1 199 153
Summa tillgångar		22 063 967	23 078 892

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	14 513 841	14 513 841	
Summa bundet eget kapital	14 513 841	14 513 841	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-762 032	250 187	
Årets resultat	-790 931	-1 012 220	
Summa fritt eget kapital	-1 552 967	-762 033	
Summa eget kapital	12 960 877	13 751 808	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 631 778	8 883 262
Summa långfristiga skulder		8 631 778	8 883 262
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	215 260	179 036
Leverantörsskulder		38 983	77 199
Skatteskulder		3 877	677
Övriga skulder	Not 14	952	-7 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	212 240	194 192
Summa kortfristiga skulder		471 312	443 822
Summa eget kapital och skulder		22 063 967	23 078 892

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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	100
Standardförbättringar	Linjär	50
Elförbättringar	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 203 780	1 191 888
Hyror, bostäder	2 400	2 400
Hyror, lokaler	124 512	121 740
Hyror, garage	84 000	84 000
Hyror, p-platser	16 800	14 880
Hyror, övriga	0	1 800
Summa nettoomsättning	1 431 492	1 416 708

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	55 200	55 200
Övriga ersättningar	7 817	6 795
Fakturerade kostnader	180	180
Övriga rörelseintäkter	120	0
Summa övriga rörelseintäkter	63 317	62 175

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-907 274	-992 663
Reparationer	-65 111	-100 783
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 092	-41 421
Försäkringspremier	-34 497	-32 351
Kabel- och digital-TV*	-61 136	-66 171
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 536	-46 375
Sotning	0	-36 630
Obligatoriska besiktningar	-51 010	-23 331
Snö- och halkbekämpning	-26 026	-13 471
Förbrukningsinventarier	-7 843	-6 230
Vatten	-44 421	-47 671
Fastighetsel	-64 225	-63 125
Uppvärmning	-310 773	-302 455
Sophantering och återvinning	-48 923	-42 083
Fastighetsskötsel, extra debiterat	0	-1 500
Summa driftkostnader	-1 671 867	-1 816 260

*Varav kostnader för bredband 46 621 kr

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode	-149 974	-144 902
Lokalkostnader	-21 589	0
IT-kostnader	-1 460	0
Arvode, yrkesrevisorer	-8 026	-7 038
Övriga förvaltningskostnader	-10 519	-6 455
Juridiska kostnader	-185	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 165	-9 771
Kontorsmateriel	-1 267	-1 051
Bankkostnader	-1 550	-25 965
Övriga externa kostnader	0	-49 029
Summa övriga externa kostnader	-198 736	-244 211

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-23 000	-23 000
Sociala kostnader	-4 926	-4 926
Summa personalkostnader	-27 926	-27 926

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-136 568	-136 568
Avskrivningar tillkommande utgifter	-101 631	-101 631
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 901	-16 254
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-252 100	-254 454

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 656 825	13 656 825
Mark	4 455 675	4 455 675
Tillkommande utgifter	4 340 857	4 340 857
	22 453 357	22 453 357
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 453 357	22 453 357
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 001 991	-865 422
Tillkommande utgifter	-538 802	-437 170
	- 1 540 792	- 1 302 592
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-136 568	-136 568
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-101 631	-101 631
	- 238 200	- 238 199
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 778 992	- 1 540 792
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 674 365	20 912 565
Varav		
Byggnader	12 518 266	12 654 835
Mark	4 455 675	4 455 675
Tillkommande utgifter	3 700 424	3 802 055
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 886 000	11 995 000
Lokaler	1 295 000	1 067 000
Totalt taxeringsvärde	19 181 000	13 062 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 936 000</i>	<i>9 459 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 245 000</i>	<i>3 603 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	119 602	119 602
	119 602	119 602
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	119 602	119 602
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-59 702	-43 448
	- 59 702	- 43 448
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 901	-16 254
	- 13 901	- 16 254
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-73 603	-59 702
	- 73 603	- 59 702
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 999	59 900
Varav		
Inventarier och verktyg	45 999	59 900

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	51 784	44 264
Momsfordringar	0	4 492
	51 784	48 756

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 521	19 840
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	36 226
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 560	15 256
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 168	0
	42 249	71 321

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	1 212 070	1 041 336
	1 212 070	1 041 336

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	8 847 038	9 062 298
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-215 260	-179 036
Långfristig skuld vid årets slut	8 631 778	8 883 262

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2021-09-01	2 897 384,00	0,00	100 016,00	2 797 368,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2022-06-30	987 470,00	0,00	31 020,00	956 450,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2023-01-30	1 564 000,00	0,00	48 000,00	1 516 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2023-09-01	3 613 444,00	0,00	36 224,00	3 577 220,00
Summa			9 062 298,00	0,00	215 260,00	8 847 038,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 215 260 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 861 040 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 770 738 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	712	-7 402
Avräkning hyror och avgifter	240	120
Summa övriga skulder	952	-7 282

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	11 982	12 273
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 567	33 366
Upplupna elkostnader	5 449	10 901
Upplupna värmekostnader	32 892	33 565
Upplupna kostnader för renhållning	734	0
Upplupna revisionsarvoden	7 700	7 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 278	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	133 638	97 087
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 240	194 192

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 070 000	8 070 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

BRF Solögat

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

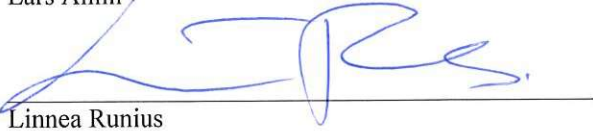


Styrelsens underskrifter

Åstersund 2020-02-23
Ort och datum


Lars Åhlin


André Sundemyr


Linnea Runius

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-10



Roland Sundström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse
för Bostadsrättsföreningen Solögat, Org.nr. 769622-7722
avseende räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

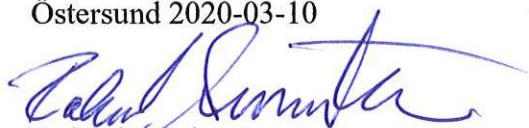
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för Brf Solögat för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med stadgarna. Jag anser att min revision ger rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed. Styrelsen har enligt min bedömning inte handlat i strid med stadgarna eller andra regler.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Östersund 2020-03-10



Roland Sundström

Förtroendevald revisor