

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Träffen 2 i Karlslund  
Org nr: 769622-3432



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys .....	11
Noter.....	12

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Träffen 2 i Karlslund  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-17.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst genom lägre kostnader för underhåll.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 805% till 76%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 805 % till 908 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 214 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 309 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 35 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Träffen 2 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 1 st byggnader med 26 st lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adress är Fältjägargränd 32 och Litsvägen 4 A-B i Östersund.

Av de 26 lägenheterna har föreningen 2 st per 2020-12-31, vilka hyrs ut.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår även en styrelseförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	1	3	6	26

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	4	12

Total tomtarea	2 170 m <sup>2</sup>
Lokal, förrådsarea	46 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	1 463 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	114 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 577 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	17 436 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 436 000 kr

#### Föreningen har ingått följande avtal

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, skötsel mm
Jämtkraft AB	El och fjärrvärme
Telia	TV, IT och telefon
Östersunds kommun	Sophämtning, vatten/avlopp

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,49 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jämtland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### 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 38 tkr och planerat underhåll för 66 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 200 tkr (122 kr/m<sup>2</sup>).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2012
Fasadputsning	2012
Utemiljö, trädgård mm	2012
Balkongrenovering	2012
Låsbyte	2012
Fläktaggregat	2012
Stam och radiatorventiler	2013
Kodlås entrédörrar	2013
Belysning/armaturer, trapphus och källare	2013
Reningssystem för värme-och tappvatten	2013
Torktumlare	2016
Underhållsplan	2018
Installationer, filmning mm dagvattenbrunnar	2018
Tvättmaskin	2019
Dränering, asfaltering, nya garageportar	2019

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Rökluckor mm	66

#### Årets utförda reparationer (i tkr)

Beskrivning	Belopp
VVS, blandare mm	9
Ledningsrensning	8
Armatyr, belysning	5
Vandalisering, inbrott	5
Övriga mindre poster	11



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karin Abrahamsson	Ordförande	2021
Katarina Uddegård	Sekreterare	2021
Barbro Ryberg	Ledamot	2021
André Jakobsson	Ledamot	2022
Mia Lönn	Ledamot	2021
Olof Eriksson	Ledamot Riksbyggen	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karolina Hedenström	Suppleant	2021
Bo Hanses	Suppleant Riksbyggen	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av/kommentar</b>
Kirsi Heini	Föreningsrevisor	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av/kommentar</b>
Anton Karlsson	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2020-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

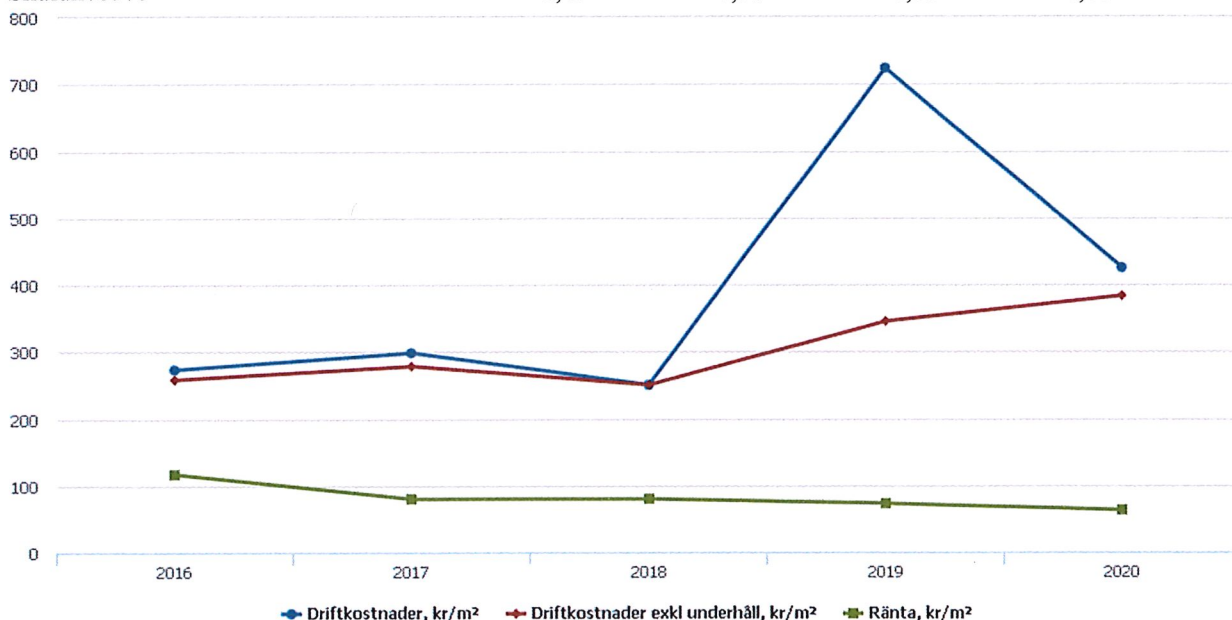
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 661 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 168	1 163	1 154	1 153	1 136
Resultat efter finansiella poster	95	-397	189	214	188
Årets resultat	95	-397	189	214	188
Resultat exklusive avskrivningar	309	-183	403	429	402
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	109	-383	203	189	232
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	123	123	122	146	103
Balansomslutning	23 642	23 700	24 191	24 208	23 162
Kassaflöde, indirekt metod	133	-264	168	1 256	223
Soliditet %	67	66	66	66	63
Likviditet %	76	805	961	746	462
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	661	654	643	607	624
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	416	709	335	320	273
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	375	338	315	300	258
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	62	72	74	80	117
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	457	375	615	513	387
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 717	4 796	4 815	4 892	4 969
Skuldkvot %	6,43	6,57	6,86	6,86	7,00



**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 i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 384 361	434 907	608 455	630 297	-397 375
Disposition enl. årsstämmobeslut				-397 375	397 375
Reservering underhållsfond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-66 224	66 224	
Årets resultat					94 902
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 384 361</b>	<b>434 907</b>	<b>742 231</b>	<b>99 146</b>	<b>94 902</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	232 922
Årets resultat	94 902
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 224
<b>Summa</b>	<b>194 048</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>194 048</b>
--	----------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 167 884	1 163 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 382	21 905
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 191 266</b>	<b>1 184 995</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-675 396	-1 150 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 156	-70 784
Personalkostnader	Not 6	-29 234	-33 529
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-214 391	-214 391
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-999 177</b>	<b>-1 469 692</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>192 089</b>	<b>-284 697</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 687	3 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-100 015	-116 440
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-97 188</b>	<b>-112 678</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>94 902</b>	<b>-397 375</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>94 902</b>	<b>-397 375</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	20 363 755	20 578 147
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 363 755</b>	<b>20 578 147</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		39 000	39 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 000</b>	<b>39 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 402 755</b>	<b>20 617 147</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		119	0
Övriga fordringar, skattekonto		40	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	42 310	19 724
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>42 469</b>	<b>19 753</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	3 196 759	3 063 269
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 196 759</b>	<b>3 063 269</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 239 228</b>	<b>3 083 022</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 641 983</b>	<b>23 700 169</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	14 819 268	14 819 268	
Fond för yttre underhåll	742 232	608 455	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>15 561 500</b>	<b>15 427 723</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	99 146	630 297	
Årets resultat	94 902	-397 375	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>194 048</b>	<b>232 922</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 755 547</b>	<b>15 660 646</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 645 110	7 656 457
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 645 110</b>	<b>7 656 457</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 011 347	126 852
Leverantörsskulder		31 884	45 461
Skatteskulder		78 556	73 862
Övriga skulder		1 964	17 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	117 575	119 348
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 241 326</b>	<b>383 066</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>23 641 983</b>	<b>23 700 169</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	94 902	-397 375
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	214 391	214 391
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>309 293</b>	<b>-182 984</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-22 716	12 502
Kortfristiga skulder exkl. lån (ökning +, minskning -)	-26 236	33 389
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>260 342</b>	<b>-137 093</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-126 852	-126 852
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-126 852</b>	<b>-126 852</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>133 490</b>	<b>-263 944</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 063 269</b>	<b>3 327 213</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 196 759</b>	<b>3 063 269</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

## 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
Relining	Linjär	25
Markanläggningar, cykelbod	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	966 492	956 904
Hyror, bostäder	126 456	124 596
Hyror, lokaler	43 463	51 048
Hyror, garage	12 720	12 720
Hyror, p-platser	18 753	17 822
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 167 884</b>	<b>1 163 090</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	16 200	15 600
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgift	4 723	5 329
Fakturerade kostnader, inkasso	1 260	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	3
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgift mm	1 200	793
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>23 382</b>	<b>21 905</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Underhåll	-66 224	-602 523
Reparationer	-37 899	-28 609
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 954	-38 602
Försäkringspremier	-34 989	-33 687
Kabel- och digital-TV	-25 652	-15 300
Återbäring från Riksbyggen	0	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 779	-6 493
Obligatoriska besiktningar, OVK	-22 732	0
Övriga utgifter, köpta tjänster, energideklaration, uppdatering UH-plan	-14 100	0
Snö- och halkbekämpning	-28 505	-32 943
Förbrukningsinventarier	-17 363	-6 422
Vatten	-72 736	-50 249
Fastighetsel	-35 558	-43 048
Uppvärmning	-180 588	-198 818
Sophantering och återvinning	-39 172	-36 335
Förvaltningsarvode drift, skötsel, städ mm	-58 144	-59 158
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-675 396</b>	<b>-1 150 987</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-54 769	-42 416
IT-kostnader	-11 090	-9 079
Övriga förvaltningskostnader, årsredovisning mm	-4 188	-10 006
Inkasso	-1 302	-898
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 196	-4 884
Telefon och porto	-110	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 950	-1 950
Bankkostnader	-1 550	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-80 156</b>	<b>-70 784</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-29 000
Sociala kostnader	-4 234	-4 529
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-29 234</b>	<b>-33 529</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-169 564	-169 564
Avskrivning Markanläggningar	-5 825	-5 825
Avskrivningar tillkommande utgifter	-39 002	-39 002
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-214 391</b>	<b>-214 391</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-99 631	-116 055
Övriga räntekostnader	-384	-385
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-100 015</b>	<b>-116 440</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	16 574 889	16 574 889
Mark	4 368 862	4 368 862
Tillkommande utgifter, relining	975 052	975 052
Markanläggning, cykelbod	58 253	58 253
	<b>21 977 056</b>	<b>21 977 056</b>
<b>Årets anskaffningar</b>	0	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>21 977 056</b>	<b>21 977 056</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 141 603	-972 039
Tillkommande utgifter, relining	-234 012	-195 010
Markanläggningar, cykelbod	-23 294	-17 469
	<b>-1 398 909</b>	<b>-1 184 518</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-169 564	-169 564
Årets avskrivning tillkommande utgifter, relining	-39 002	-39 002
Årets avskrivning markanläggningar, cykelbod	-5 825	-5 825
	<b>-214 391</b>	<b>-214 391</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 613 300</b>	<b>-1 398 909</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 363 755</b>	<b>20 578 147</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	15 263 722	15 433 286
Mark	4 368 862	4 368 862
Tillkommande utgifter, relining	702 038	741 040
Markanläggningar, cykelbod	29 133	34 959
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	17 156 000	17 156 000
Lokaler	280 000	280 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>17 436 000</b>	<b>17 436 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>13 009 000</i>	<i>13 009 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 427 000</i>	<i>4 427 000</i>





**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 871	5 636
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 747	2 550
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	998
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, förvaltningsarvode	13 692	10 541
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>42 310</b>	<b>19 724</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Transaktionskonto	3 191 759	3 058 269
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 196 759</b>	<b>3 063 269</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	7 656 457	7 783 309
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-126 852	-126 852
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 884 495	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 645 110</b>	<b>7 656 457</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,24%	2021-03-01	3 969 639,00	0,00	42 572,00	3 927 067,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-03-01	3 813 670,00	0,00	84 280,00	3 729 390,00
<b>Summa</b>			<b>7 783 309,00</b>	<b>0,00</b>	<b>126 852,00</b>	<b>7 656 457,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna driftskostnader, snö/sand	7 469	5 477
Upplupna elkostnader	3 030	3 789
Upplupna värmekostnader	21 107	22 243
Upplupna kostnader för renhållning	941	748
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, städ	1 693	1 540
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, inkasso	0	450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 335	85 101
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>117 575</b>	<b>119 348</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	8 600 000	8 600 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Mot bakgrund av utbrottet av 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..



**Styrelsens underskrifter**

Östersund 26/3 - 2021  
Ort och datum

Karin Abrahamsson  
Karin Abrahamsson

Katarina Uddegård  
Katarina Uddegård

Barbro Ryberg  
Barbro Ryberg

Mia Lönn  
Mia Lönn

André Jakobsson  
André Jakobsson

Olof Eriksson  
Olof Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03- 31

Kirsi Heini

Kirsi Heini  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Träffen 2 i Karlslund

Organisationsnummer 769622-3432

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Träffen 2 i Karlslund för året 2020-01-01 – 2020-12-31.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om styrelsens ansvar

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### *Uttalanden*

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund 2021-03-31



Kirsi Heini



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Träffen 2 i Karlslund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Träffen 2 i Karlslund i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

