

Årsredovisning

Brf Goda Grannar Östersund

Org nr 769634-2265

Styrelsen för Brf Goda Grannar Östersund

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Goda Grannar Östersund

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är Östersund, Jämtlands län

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen äger fastigheten Långreven 2 i Östersund. Med adress Samuel Permans gatan 20. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 15 lägenheter med en lägenhetsyta av 1 192 kvadratmeter.

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

4	2 r o k
8	3 r o k
3	4 r o k

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Proinova Agency

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	9 200 000
Mark	<u>3 234 000</u>
	12 434 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. Lägenheterna har vattenradiatorer.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns fiber för bredband och tv. Vad gäller bredband samt ytterligare tvkanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan, Enligt ekonomisk plan skall avsättning göras med cirka 50 tkr per år innan underhållsplan upprättats.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Fastigheten

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktierna i bolaget Karlslundshus AB Föreningen förvärvade sedan fastigheten från aktiebolaget till bokfört värde och därefter överfördes övervärdet för aktierna till fastigheten. Bolaget har därefter avyttrats Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan. Förvärvet skedde 1 april 2019.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 19 medlemmar fördelade på 15 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Fastighetskötsel har utförts av föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-06-13 följande sammansättning

Mattias Kågström	Ledamot, ordförande
Linnie Axelsson	Ledamot, sekreterare
Eva Magnusson	Ledamot, kassör
Kalle Wik	Ledamot, vice värd
Linus Andersson	Suppleant

Revisorer

Patrik Modin och Susanna Palomaa,

Styrelsesammanträden

Under räkenskapsåret har styrelsen haft sexton styrelsemöten som har protokollförts (inklusive årsstämman) samt flertalet ytterligare möten för att diskutera kring specifika ärenden. Utöver detta har de fört en regelbunden kontakt via telefon, email och sms.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av Prisbasbeloppet.

Under året har 15 upplåtelse och 1 överlåtelse skett. Bostadsrätt 1201 A fått ny ägare.

Årets händelser

Renoveringar (utöver ytskikt) har skett i följande lägenheter:

- 1101A
- 1003A
- 1201B
- 1002B
- 1101B

Åtgärder port A

- Byten av två horisontella stammar (1002A, 1101A)
- Dragit 3-fas till en lägenhet (1101A)
- Byte av tre balkongdörrar (bekostat av föregående fastighetsägare)

Åtgärder port B

- Byten av tre horisontella stammar (1201B, 1002B, 1 IOIB)
- Byte av en vertikal stam samt byte av färskvattenledningarna och installation av vvc (genom 1002B, 1101B, 1201B)
- Dragit 3-fas till en lägenhet (1201B)

Föreningen har införskaffat

- En grästrimmer
- Snöskyfflar
- Piasavakvaster
- Dispenser torky (2st)
- Brytbläck
- Stort kärl för plaståtervinning
- Nya glödlampor
- Ny torktumlare till tvättstugan (genom leasing med serviceavtal)

I september 2019 kallade styrelsen in alla föreningens medlemmar till en gemensam städdag med fika, där alla hjälptes åt att städa och tömma källarutrymmen samt föra saker till återvinningscentralen.

Händelser hittills under 2020 (2020-01-01- 2020-04-24)

- Lägenhet 1102B har fått ny ägare.
- Byte av tre horisontella stammar (1001A, 1001B, I 103B)
- Styrelsen har haft ett protokollfört styrelsemöte samt fört regelbunden konversation genom telefon, email och sms.
- Lägenhet 1002B och I 101B planerar att dra in 3-fas inom de närmsta veckorna.

Innan kommande årsstämma planerar styrelsen en rundvandring genom fastigheten där alla medlemmar får möjlighet att se husets tomma utrymmen och komma med önskemål och ideer om vad man skulle kunna använda dessa ytor till.

Styrelsen har skrivit en underhållsplan och den punkt står högst i prioritering är insidan av balkongtaken som är i varierande skick. Planeras att åtgärdas i början av sommaren.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig förlust på 78 tkr, om man bortser från avskrivningar som inte påverkar likviditeten har föreningen ett positivt likvidflöde på 105 tkr från verksamheten. Ser man på hela likvidflödet med förändringar i rörelseresultat samt investeringar, insatser, upplåning och amorteringar är kassaflödet på årsbasis positivt med 479 tkr.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0		0	0	0	0
Resultatdisp enl stämman:						0
Upplåtelse	16 000 000					16 000 000
Kapitaltillskott						0
Årets resultat					-78 207	-78 207
Belopp vid årets utgång	16 000 000	0	0	0	-78 207	15 921 793

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	590				
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-78				
Soliditet, %	62,6%				
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	486				
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 821				
Värmekostnad per uthyrd kvm	94				
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta	25				
Vattenkostnad per uthyrd kvm	32				
Räntekostnad i förhållande till intäkterna	17,93%				
Genomsnittlig skuldränta, % *					
Fastighetens belåningsgrad, % **	37,44%				

* 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	0
Årets resultat	-78 207
	<hr/>
	-78 207
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	38 000
I ny räkning överföres	-116 207
	<hr/>
	-78 207

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter		
Avgifter och hyresintäkter	1	589 730
Summa rörelseintäkter		589 730
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	2	-334 104
Övriga externa kostnader	3	-44 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-184 026
Summa rörelsekostnader		-562 188
Rörelseresultat		27 542
Finansiella intäkter och kostnader		
Räntekostnader fastighetslån		-105 749
Resultat efter finansiella poster		-78 207
ÅRETS RESULTAT		-78 207

BALANSRÄKNING

Not 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggning	5	24 900 489
		<u>24 900 489</u>

Summa anläggningstillgångar

24 900 489

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	40 525
		<u>40 525</u>

Kassa och bank

479 630

Summa omsättningstillgångar

520 155

SUMMA TILLGÅNGAR

25 420 644

BALANSRÄKNING

Not 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		16 000 000
Yttre reparationsfond		0
		<hr/>
		16 000 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		0
Årets resultat		-78 207
		<hr/>
		-78 207

Summa eget kapital

15 921 793

Långfristiga skulder

Fastighetslån	7	9 229 450
		<hr/>
		9 229 450

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	93 700
Leverantörsskulder		104 613
Skatteskulder		15 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	55 598
		<hr/>
		269 401

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 420 644

KASSAFLÖDESANALYS

2019-01-01
2019-12-31

Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	27 542
Årerföring gjorda avskrivningar	184 026
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	211 568
Erlagd ränta	-105 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten	105 819
Förändring av rörelseresultat	
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-40 525
Kortfristiga skulder - förändring	175 701
Kassaflöde från rörelseresultat	135 176
Investeringsverksamheten	
Investering i anläggningstillgång	-25 084 515
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 084 515
Finansieringsverksamheten	
Inbetalda insatser	16 000 000
Upptagna lån	9 370 000
Amortering av skuld	-46 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 323 150
Årets kassaflöde	479 630
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	479 630

Noter

Redovisningsprinciper

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

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 ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när anläggningstillgången tas i bruk.

	Antal år
Stomme Grund	125
Inre väggar	100
Kök badrum brf	34
Värme/sanitet/rör	40
El	40
Yttertak/Fasad	50
Fönster	40
Övrigt	125

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 377 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.

Fond för yttre underhåll

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.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inga anställda och inga styrelsearvoden har utbetalats under året.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2019-01-01
	2019-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	543 795
Hyresintäkter garage o p-plats	44 775
Överlåtelse o pantavgifter	1 163
Övriga intäkter	-3
Summa	589 730

Not 2 Driftkostnader	2019-01-01
	2019-12-31
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>	
Snöröjning o markunderhåll	-21 423
Material	-2 748
Summa	-24 171

Reparationer

Reparation bostäder	-45 410
Reparation installationer	-14 935
Reparation utvändigt	-107
Reparation tomt	-5 625
Summa	-66 077

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	-30 357
Värme	-111 985
Vatten o avlopp	-38 089
Sophämtning	-26 699
Kabel tv, bredband, porttelefon	-7 696
Summa	-214 826

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	-13 540
Fastighetsskatt bostad	-15 490

Summa **-29 030**

Summa driftkostnader **-334 104**

Not 3 Övriga externa kostnader **2019-01-01**
2019-12-31

Förvaltningsarvode	-20 625
Övriga administrationskostnader	-23 433

Summa **-44 058**

Not 4 Avskrivningar enligt plan **2019-01-01**
2019-12-31

Avskrivningar på byggnader	-184 026
----------------------------	----------

Summa **-184 026**

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader **2019-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	0
Årets anskaffningar	18 560 201

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden **18 560 201**

Ingående avskrivningar enligt plan	0
Årets avskrivningar enligt plan	-184 026

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan **-184 026**

Utgående redovisat värde **18 376 175**

Mark **6 524 314**

Utgående bokfört värde **24 900 489**

Taxeringsvärden

Byggnader	9 200 000
Mark	3 234 000

Summa **12 434 000**

Not 6 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader**2019-12-31**

Förutbetald försäkring	4 513
Förutbetald ränta	11 337
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	24 675
Summa	40 525

Not 7 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2019-12-31
Stadshypotek	1,56%	2020-03-30	6 467 500
Stadshypotek	1,39%	2022-03-30	2 855 650
avgår kortfristig del			-93 700
Summa			9 229 450
Nästa års beräknade amortering			93 700
Amortering år 2-5			374 800
Amortering efter år 5			8 854 650
Summa skuld			9 323 150

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31
Förutbetalda avgifter	37 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>18 192</u>
Summa	55 598

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	
Fastighetsinteckningar	9 370 000
Summa	9 370 000

Östersund / 2020

Eva Magnusson

Mattias Kågström

Linnie Axelsson

Kalle Wik

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2020

Patrik Modin

Susanna Palomaa