

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Solögat
Org nr: 769622-7722



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Solögat 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.

Föreningen har sitt säte i Östersund kommun.

Årets resultat är ca 1 851 tkr lägre än föregående år främst på grund av ett större underhållsarbete. Föreningens likviditet har under året förändrats från 285% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 285% till 235%.

I resultatet ingår avskrivningar med 244 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 398 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 Hantverksgatan 41 B - D samt Kronrikesvägen 2 i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland.

I försäkringen ingår 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	h
Föregående års taxeringsvärde	19 181 000 kr	h

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
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 25 tkr och planerat underhåll för 2 746 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. h

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp	
Målning förrådsväggar	22 tkr	
Låssystem	26 tkr	
Renovering fasad, balkonginglasning	2 699 tkr	h

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	
André Sundemyr	Sekreterare	
Lars Åhlin	Ordförande	h
Linnea Runius	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	
Lars Andersson	Suppleant	h

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	
Roland Sundström	Förtroendevald revisor	h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 till följd av utbrottet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

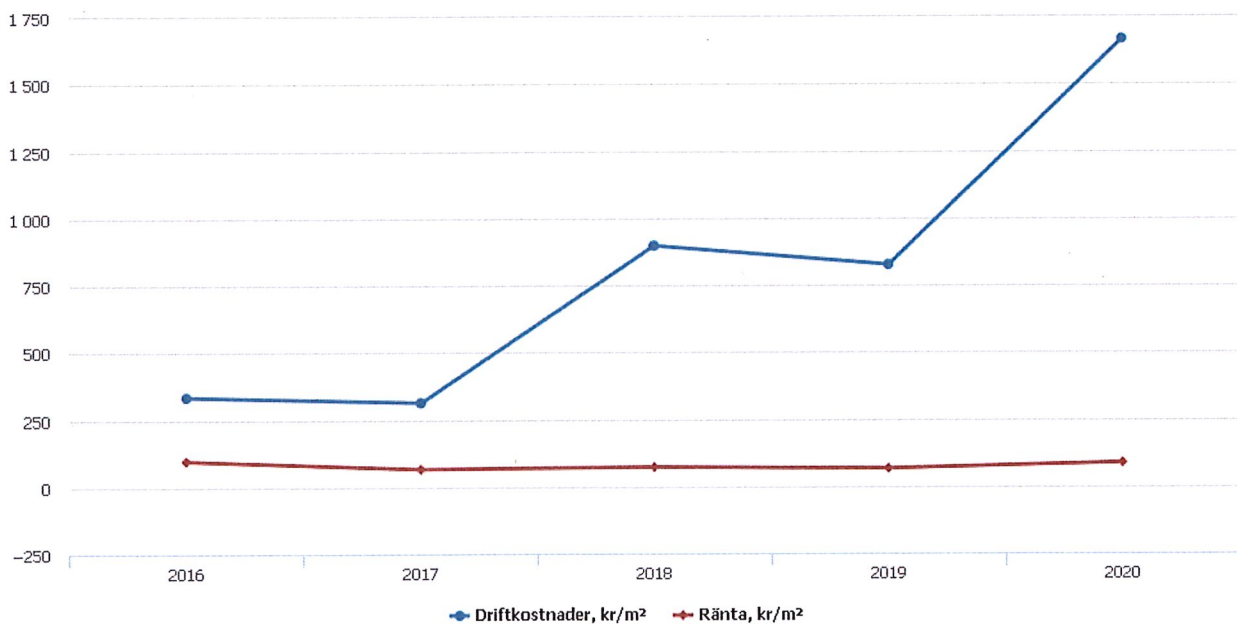
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 686 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

4

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 459	1 431	1 128	1 384	1 365
Resultat efter finansiella poster	-2 642	-791	-1 012	233	151
Resultat exklusive avskrivningar	-2 398	-539	-758	487	401
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 434	-575	-794	451	365
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	18	18	18	18	18
Balansomslutning	24 184	22 064	23 079	22 681	22 562
Soliditet %	43	59	60	65	64
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	235	285	270	355	293
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	42	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	686	673	666	650	640
Driftkostnader, kr/m ²	1 667	826	897	313	333
Ränta, kr/m ²	88	67	73	66	96
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	0	106	89
Lån, kr/m ²	6 717	4 371	4 477	3 774	3 836



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.

h

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 167 168	346 673	0	-762 033	-790 931
Disposition enl. årsstämmobeslut				-790 931	790 931
Reservering underhållsfond			36 000	-36 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-36 000	36 000	
Årets resultat					-2 641 609
Vid årets slut	14 167 168	346 673	0	-1 552 963	-2 641 609

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 552 964
Årets resultat	-2 641 609
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-36 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 000
Summa	-4 194 573

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 194 573

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

4

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 458 672	1 431 492
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 404	63 317
Summa rörelseintäkter		1 518 076	1 494 809
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 374 527	-1 671 867
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 780	-198 736
Personalkostnader	Not 6	-27 926	-27 926
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-243 692	-252 100
Summa rörelsekostnader		-3 893 926	-2 150 629
Rörelseresultat		-2 375 849	-655 820
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 752	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 537	-135 112
Summa finansiella poster		-265 760	-135 111
Resultat efter finansiella poster		-2 641 609	-790 931
Årets resultat		-2 641 609	-790 931

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 824 507	20 674 365
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	42 166	45 999
Summa materiella anläggningstillgångar		22 866 673	20 720 365
Summa anläggningstillgångar		22 866 673	20 720 365
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	37 500
Övriga fordringar	Not 10	143 555	51 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	43 373	42 249
Summa kortfristiga fordringar		186 927	131 532
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 130 479	1 212 070
Summa kassa och bank		1 130 479	1 212 070
Summa omsättningstillgångar		1 317 406	1 343 603
Summa tillgångar		24 184 079	22 063 967

h

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
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	-1 552 964	-762 032	
Årets resultat	-2 641 609	-790 931	
Summa fritt eget kapital	-4 194 573	-1 552 964	
Summa eget kapital	10 319 268	12 960 877	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 706 682	8 631 778
Summa långfristiga skulder		10 706 682	8 631 778
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 13	2 887 596	215 260
Leverantörsskulder		31 635	38 983
Skatteskulder		5 246	3 877
Övriga skulder	Not 14	-2 403	952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	236 055	212 240
Summa kortfristiga skulder		3 158 129	471 312
Summa eget kapital och skulder		24 184 079	22 063 967

4

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.

4

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	1 227 876	1 203 780
Hyror, bostäder	2 400	2 400
Hyror, lokaler	128 316	124 512
Hyror, garage	84 000	84 000
Hyror, p-platser	17 280	17 280
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-480
Summa nettoomsättning	1 458 672	1 431 492

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	55 200	55 200
Övriga ersättningar	3 785	7 817
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	240	120
Summa övriga rörelseintäkter	59 404	63 317

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-2 746 393	-907 274
Reparationer	-24 743	-65 111
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 817	-49 092
Försäkringspremier	-35 919	-34 497
Kabel- och digital-TV	-62 774	-61 136
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 622	-1 536
Serviceavtal	-5 163	0
Obligatoriska besiktningar	-1 058	-51 010
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 688	0
Snö- och halkbekämpning	-24 603	-26 026
Förbrukningsinventarier	0	-7 843
Vatten	-58 858	-44 421
Fastighetsel	-50 163	-64 225
Uppvärmning	-268 425	-310 773
Sophantering och återvinning	-47 115	-48 923
Förvaltningsarvode drift	-189	0
Summa driftskostnader	-3 374 527	-1 671 867

4

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-153 709	-149 974
Lokalkostnader	-35 859	-21 589
IT-kostnader	0	-1 460
Arvode, yrkesrevisorer	-7 992	-8 026
Övriga förvaltningskostnader	-5 109	-10 519
Kreditupplysningar	-293	-185
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 731	-4 165
Kontorsmateriel	-1 036	-1 267
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-37 500	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-247 780	-198 736

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-138 227	-136 568
Avskrivningar tillkommande utgifter	-101 631	-101 631
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 834	-13 901
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-243 692	-252 100

4

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-1 138 559	-1 001 991
Tillkommande utgifter	-640 433	-538 802
	-1 778 992	-1 540 793
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-138 227	-136 568
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-101 631	-101 631
	-239 859	-238 199
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 018 850	-1 778 992
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 434 507	20 674 365
Varav		
Byggnader	12 380 039	12 518 266
Mark	4 455 675	4 455 675
Tillkommande utgifter	3 598 793	3 700 424
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 886 000	17 886 000
Lokaler	1 295 000	1 295 000
Totalt taxeringsvärde	19 181 000	19 181 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 936 000</i>	<i>13 936 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 245 000</i>	<i>5 245 000</i>

h

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-73 603	-59 702
	-73 603	-59 702
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 834	-13 901
	-3 834	-13 901
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-77 436	-73 603
	-77 436	-73 603
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-77 436	-73 603
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 166	45 999
Varav		
Inventarier och verktyg	42 166	45 999

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	141 512	51 784
Momsfordringar	2 043	0
	143 555	51 784

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 558	20 521
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 457	15 560
Förutbetalda hyreskostnader	6 358	6 168
	43 373	42 249

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	1 130 479	1 212 070
	1 130 479	1 212 070

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	13 594 278	8 847 038
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 697 352	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 244	-215 260
Långfristig skuld vid årets slut	10 706 682	8 631 778

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2021-09-01	2 797 368,00	0,00	100 016,00	2 697 352,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2022-06-30	956 450,00	0,00	31 020,00	925 430,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2023-01-30	1 516 000,00	0,00	48 000,00	1 468 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2023-09-01	3 577 220,00	0,00	36 224,00	3 540 996,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2025-04-30	0,00	5 000 000,00	37 500,00	4 962 500,00
Summa			8 847 038,00	5 000 000,00	252 760,00	13 594 278,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 190 244 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 760 976 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 833 302 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-2 643	712
Avräkning hyror och avgifter	240	240
Summa övriga skulder	-2 403	952

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	23 104	11 982
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 525	8 567
Upplupna elkostnader	4 231	5 449
Upplupna värmekostnader	30 400	32 892
Upplupna kostnader för renhållning	1 078	734
Upplupna revisionsarvoden	8 000	7 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 278
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 718	133 638
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236 055	212 240

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 070 000	8 070 000

4

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret 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 till följd av utbrottet.

Styrelsens underskrifter

Östersund 210415

Ort och datum



André Sundemyr

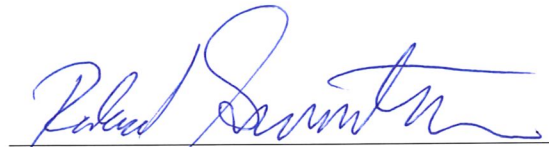


Lars Åhlin



Linnea Runius

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2021



Roland Sundström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse
för Bostadsrättsföreningen Solögat, Org.nr. 769622-7722
avseende räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

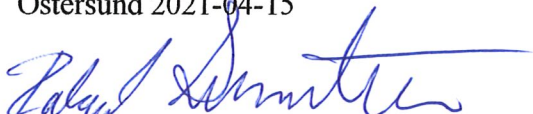
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för Brf Solögat för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 2020-01-01 – 2020-12-31

Östersund 2021-04-15


Roland Sundström

Förtroendevald revisor

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

