

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Fritzhem
Org nr: 7932000040



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fritzheim 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-09-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-01.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för underhåll samt kostnader för snöskottning, digitala tjänster och förvaltning.

16 % av den totala elförbrukningen har genererats från solceller. Solcellsanläggningen har producerat 20 886 kWh under räkenskapsåret.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 330% till 69%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 330% till 295%.

I resultatet ingår avskrivningar med 244 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 272 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Boden 10 på Frösön i Östersunds kommun. På Fastigheten finns 64 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastigheternas adress är Risslergatan 21-25/ Trädgårdsvägen 9.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
22	12	21	9	64

Total tomtarea	4 600 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 687 m ²
Total bostadsarea	3 687 m ²

Riksbyggen 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 105 tkr och planerat underhåll för 119 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har beställt underhållsplan som kommer färdigställas under 2021. Avsättning till fon har gjorts enligt stadgarna.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 111 tkr (x kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, trappbyte	59 537
Huskropp utvändigt, skärmtak	12 314
Markytor, markprojekt	47 403

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Strömberg	Ordförande	2021
Bo Karlsson	Ledamot	2021
Ingela Nilsson	Ledamot	2021
Karolin Johansson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pia Sundqvist	Suppleant	2021
Sirkka-Liisa Englund	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Adolfsson	Förtroendevald revisor	2021
Lars Frisk	Revisor suppleant	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 har föreningen följt händelseutvecklingen noga och vidtagit 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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

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

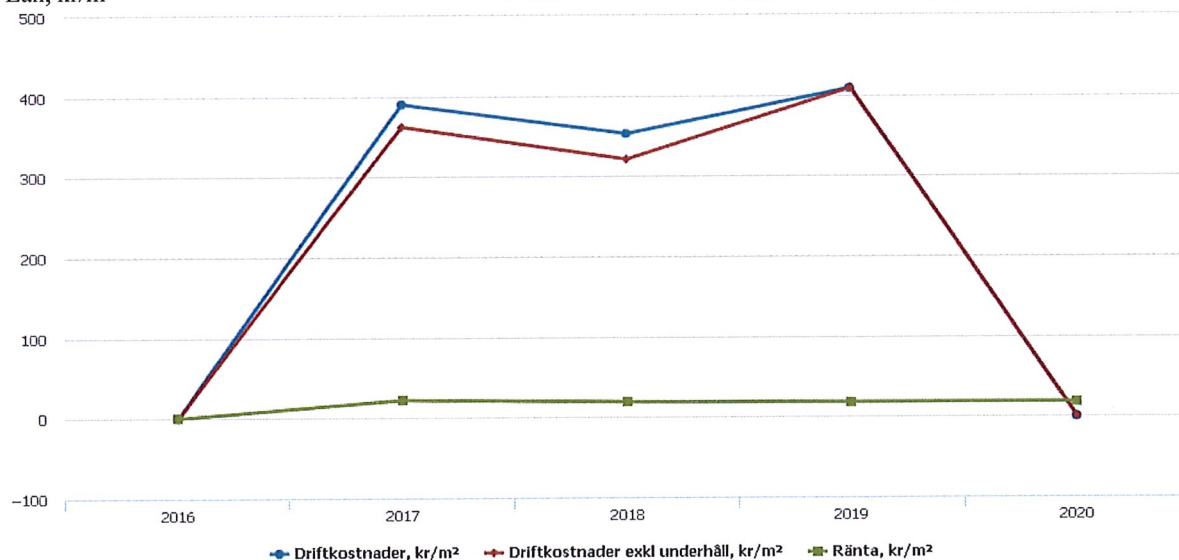
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 499 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 64 bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 087	2 274	2 197	2 298
Rörelsens intäkter	2 184	2 274	2 196	2 181
Resultat efter finansiella poster	27	324	444	377
Årets resultat	27	324	444	377
Resultat exklusive avskrivningar	272	570	664	587
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	160	460	600	0
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	111	111	64	0
Balansomslutning	6 700	6 558	6 394	6 107
Soliditet %	29	29	25	19
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	69	330	288	220
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	295			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	499	498	498	494
Driftkostnader, kr/m ²	399	409	353	390
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	366	409	321	362
Ränta, kr/m ²	18	18	19	22
Underhållsfond, kr/m ²	139	140	123	105
Lån, kr/m ²	1 115	1 115	1 128	1 140



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	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	283 000	516 661	796 318	324 265
Disposition enl. årsstämmobeslut			324 265	-324 265
Reservering underhållsfond		111 000	-111 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-119 254	119 254	
Årets resultat				27 277
Vid årets slut	283 000	508 407	1 128 837	27 277

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 120 582
Årets resultat	27 277
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-111 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 254
Summa	1 156 114

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 156 114**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 087 396	2 119 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 200	154 871
Summa rörelseintäkter		2 183 596	2 274 158
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 470 082	-1 517 524
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 210	-88 154
Personalkostnader	Not 6	-76 173	-30 134
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-244 350	-246 512
Summa rörelsekostnader		-2 094 814	-1 882 324
Rörelseresultat		88 782	391 834
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 358	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	450
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 889	-68 019
Summa finansiella poster		-61 505	-67 569
Resultat efter finansiella poster		27 277	324 265
Årets resultat		27 277	324 265

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätter och liknande rättigheter		0	6 529
Summa imateriella anläggningstillgångar		0	6 529
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 496 566	3 634 411
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 159 761	1 266 266
Summa materiella anläggningstillgångar		4 656 327	4 900 677
Summa anläggningstillgångar		4 656 327	4 907 206
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 963	0
Övriga fordringar		1 608	95 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	106 188	69 866
Summa kortfristiga fordringar		120 759	250 149
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 923 139	1 485 548
Summa kassa och bank		1 923 139	1 485 548
Summa omsättningstillgångar		2 043 898	1 735 697
Summa tillgångar		6 700 225	6 557 807

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		276 471	283 000
Fond för yttre underhåll		508 407	516 661
Summa bundet eget kapital		784 878	799 661
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 128 837	796 318
Årets resultat		27 277	324 265
Summa fritt eget kapital		1 156 114	1 120 582
Summa eget kapital		1 940 992	1 920 243
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 817 913	4 112 785
Summa långfristiga skulder		1 817 913	4 112 785
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 294 872	44 684
Leverantörsskulder		61 347	1 583
Skatteskulder		6 360	3 032
Övriga skulder	Not 12	272 933	315 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	305 809	159 834
Summa kortfristiga skulder		2 941 320	524 778
Summa eget kapital och skulder		6 700 225	6 557 807

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	27 277	324 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	244 350	246 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	271 627	570 776
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	129 390	-63 795
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	81 258	-82 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	482 275	-146 722
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-601 636
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-601 636
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-44 684	-44 684
Utbetalda medel ur inre reparationsfond		-32 964
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-44 684	-77 647
Årets kassaflöde	437 591	-255 229
Likvidamedel vid årets början	1 485 548	1 740 777
Likvidamedel vid årets slut	1 923 139	1 485 548

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 skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret 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	50
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10-20

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	1 838 681	1 835 552
Hyror, bostäder	0	16 922
Hyror, garage	34 080	31 272
Hyror, p-platser	38 636	38 747
Hyror, övriga	0	4 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-234	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 432	0
Elavgifter	177 665	192 394
Summa nettoomsättning	2 087 396	2 119 287

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	57 845	57 600
Övriga ersättningar	9 635	25 439
Fakturerade kostnader	540	0
Övriga sidointäkter	0	71 819
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	13
Övriga rörelseintäkter	28 184	0
Summa övriga rörelseintäkter	96 200	154 871

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-119 254	0
Reparationer	-105 494	-353 402
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 456	-88 128
Försäkringspremier	-52 905	-53 399
Kabel- och digital-TV	-184 629	-94 567
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 814	0
Serviceavtal	-16 715	-5 076
Obligatoriska besiktningar	-21 206	-2 778
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-5 689
Snö- och halkbekämpning	-76 450	-41 986
Drift och förbrukning, övrigt	-17 889	-2 934
Förbrukningsinventarier	-3 230	-7 384
Fordons- och maskinkostnader	-1 380	-137
Vatten	-116 730	-50 686
Fastighetsel	-122 014	-142 253
Uppvärmning	-452 088	-503 595
Sophantering och återvinning	-77 908	-74 593
Förvaltningsarvode drift	-7 920	-90 917
Summa driftskostnader	-1 470 082	-1 517 524

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-280 862	-79 037
Övriga förvaltningskostnader	-6 904	-3 743
Kreditupplysningar	-2 655	-360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 144	0
Kontorsmateriel	0	-127
Telefon och porto	0	-1 969
Bankkostnader	-3 645	-2 918
Summa övriga externa kostnader	-304 210	-88 154

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-18 000
Lön till övrig personal	0	-6 000
Styrelsearvoden	-30 000	-2 833
Sammanträdesarvoden	-11 100	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 000	0
Pensionskostnader	-158	368
Sociala kostnader	-10 915	-3 669
Summa personalkostnader	-76 173	-30 134

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-137 844	-155 822
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 750	-12 990
Avskrivning Installationer	-97 756	-77 700
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-244 350	-246 512

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 427 521	7 326 364
Insatsfordran	0	6 529
Mark	898 843	0
	7 326 364	7 332 893
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 326 364	7 332 893
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 691 953	-3 536 131
	-3 691 953	-3 536 131
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-137 844	-155 822
	-137 844	-155 822
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 829 797	-3 691 953
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 496 567	3 640 940
Varav		
Byggnader	2 597 724	3 640 940
Mark	898 843	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	405 079	405 079
Installationer	1 516 873	915 237
	1 921 952	1 320 316
Årets anskaffningar		
Installationer	0	601 636
	0	601 636
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 921 952	1 921 952
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-375 055	-362 065
Installationer	-280 630	-202 930
	-655 685	-564 996
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 750	-12 990
Installationer	-97 756	-77 700
	-106 506	-90 690
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-106 506	-90 690
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 159 761	1 266 266
Varav		
Inventarier och verktyg	1 138 487	1 236 243
Installationer	21 274	30 023

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 513	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 621	0
Förutbetald elavgift	91	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 963	69 866
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 188	69 866

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	4 112 785	4 157 469
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-44 684	-44 684
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	2 250 188	0
Långfristig skuld vid årets slut	1 817 913	4 112 785

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,85%	2021-03-15	1 524 000,00	0,00	16 000,00	1 508 000,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2021-12-01	775 036,00	0,00	8 424,00	766 612,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2023-03-01	1 007 453,00	0,00	10 804,00	996 649,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2024-12-01	850 980,00	0,00	9 456,00	841 524,00
Summa			4 157 469,00	0,00	44 684,00	4 112 785,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 st lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 44 684 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 838 173 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	264 326	314 841
Skuld för moms	5 836	0
Skuld sociala avgifter och skatter	804	804
Clearing	1 967	0
Summa övriga skulder	272 933	315 645

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 081	4 499
Upplupna driftskostnader	19 800	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 638	0
Upplupna elkostnader	13 415	0
Upplupna värmekostnader	50 233	0
Upplupna kostnader för renhållning	1 890	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	71 091
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	213 752	84 245
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	305 809	159 835

Not 14 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 072 900	6 072 900

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 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 från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

FRÖSÖN 2021-03-23

Ort och datum

Anita Strömberg

Anita Strömberg

Ingela Nilsson

Ingela Nilsson

Bo Karlsson

Bo Karlsson

Karolin Johansson

Karolin Johansson

Min revisionsberättelse har angivits den

2021 -03-20

Bengt Adolfsson
Förtroendevald revisor

Bengt Adolfsson

Revisionsberättelse

Undertecknad revisor, vald att revidera räkenskaperna för Bostadsrättsföreningen Fritzhem 793200-0040 för verksamhetsår 2020, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Jag har tagit del av bokföring, verifikationer och styrelsens mötesprotokoll. Jag har funnit allt väl fört och i god ordning.

Jag tillstyrker härmed:

- Att bokslutet fastställs.
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Frösön 2021-03-20



Bengt Adolfsson