

Styrelsen för Brf Fridhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-01-07.

Föreningens fastighet, Stranden 13:6, bebyggdes 1966, och är belägen i Mora kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 44 lägenheter och 5 lokaler. Samtliga lägenheter är bostadsrätter, lokalerna är hyresrätter. Dessutom finns 45 p-platser med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

29 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3067,6 kvm.

Total lokalyta: 884,6 kvm.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet. Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt och beskattas med 21,4 %.

Fr o m 2019-01-01 har byte skett till Dalarnas Försäkringsbolag.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-29 bestått av:

Ordinarie

Margaretha Kjellin

Ordförande

Titti Detlofsson

Elin Lindbohm

Åsa Söderqvist

Ing-Marie Eiritz

Avgått under året

Suppleanter Anette Eriksson

Fram till stämman var Tommy Nyström, Louise Persson och Maria Mårtensson ordinarie ledmot.
Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie Pär Stärner

Suppleant ————— Vakant

Valberedning Vakant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Titti Detlofsson och Elin Lindbohm (Maria Mårtensson fram till stämman). De delar på vicevärdsjobbet. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Gårdsservice i Mora AB, tog över fr o m 2018-11-22.

Avloppsrenovering skedde 2007.

Fasadrenovering 2008-2009, etapp 1.

Ventilationsförbättringar i lokalerna 2011.

Fasadrenovering 2012, etapp 2 Fridhemsplan.

Mora Stadsnät 2015.

Byte av lägenhetsdörrar 2016.

Tilläggsisolering av vindsutrymmen 2016.

Byte av fönster 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 105 066 kronor.

Bygglovskostnad på 8 028 kronor, avseende bygglov balkonger. Kostnaden föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

En balkongrenovering måste ske inom de närmsta åren. Styrelsen har börjat ta fram ett alternativ där samtliga lägenheter som har balkong kommer att förses med en ny inglasad balkong där storleken för de flesta blir större och är anpassade efter det bygglov som Mora kommun beviljat. Efter beslut på föreningsstämma samt stadgeändring skulle en balkongavgift kunna debiteras separat för de med balkonger. Medlemmarna har informerats löpande vid bl a en extra föreningsstämma 2019-12-11.

Styrelsen har även börjat planera inför en takrenovering och ev i samband med detta installera solpaneler för att spara energi.

Medlemsinformation

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Dessutom finns 1 st andrahandsupplåtelser noterade hos styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Föreningen hade vid årets slut 52 (52) medlemmar.

Årsavgifterna har legat oförändrade under 2019.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 169	2 171	2 190	2 160	2 096
Resultat efter finansiella poster (tkr)	105	26	190	107	262
Soliditet (%)	10,7	9,5	9,1	9,9	9,2
Kassalikviditet (%)	335,4	279,3	239,5	135,6	144,2
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond	134	107	7	53	11
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	535	535	535	535	519
Lån kronor per kvm yta	2 156	2 210	2 262	1 631	1 529

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	374 175	106 904	465 841	25 730	972 650
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		100 000	-100 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-72 515	72 515		
Balanseras i ny räkning			25 730	-25 730	

Årets resultat				104 507	104 507
Belopp vid årets utgång	374 175	134 389	464 086	104 507	1 077 157

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	464 087	årets vinst	104 507	
				568 594

disponeras så att				
reservering till yttre reparationsfond	100 000	ianspråktagande av yttre		
reparationsfond	-8 028	i ny räkning överföres	476 622	
				568 594

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 168 568	2 171 406
Övriga rörelseintäkter		858	37 633
Summa rörelseintäkter		2 169 426	2 209 039
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 352 272	-1 399 667
Övriga externa kostnader	5	-112 395	-93 537
Personalkostnader	6	-64 331	-136 049
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 641	-368 521
Summa rörelsekostnader		-1 896 639	-1 997 774
Rörelseresultat		272 788	211 265
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		204	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 485	-185 537
Summa finansiella poster		-168 281	-185 535
Resultat efter finansiella poster		104 507	25 730
Årets resultat		104 507	25 730

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 649 008	7 984 011
Inventarier, verktyg och installationer	8	163 185	195 823
Summa materiella anläggningstillgångar		7 812 193	8 179 834
Summa anläggningstillgångar		7 812 193	8 179 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	2 882
Övriga fordringar	9	2 184 794	1 998 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	53 940	46 352
Summa kortfristiga fordringar		2 238 734	2 047 397
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 709	0
Summa kassa och bank		2 709	0
Summa omsättningstillgångar		2 241 443	2 047 397
SUMMA TILLGÅNGAR		10 053 636	10 227 231
			7 (13)

Brf Fridhem
Org.nr 784400-0245
Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		374 175	374 175
Yttre reparationsfond		134 389	106 904
Summa bundet eget kapital		508 564	481 079

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		464 087	465 841
Årets resultat		104 507	25 730
Summa fritt eget kapital		568 594	491 572
Summa eget kapital		1 077 157	972 650

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	8 308 222	8 521 470
Summa långfristiga skulder		8 308 222	8 521 470

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	213 248	213 248
Leverantörsskulder		88 406	174 536
Skatteskulder		7 094	5 141
Övriga skulder	13	92 497	76 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	267 011	263 962
Summa kortfristiga skulder		668 256	733 111

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 053 636 10 227 231

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		272 788	211 265
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		367 641	368 521
Erhållen ränta		204	2
Erlagd ränta		-172 880	-185 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		467 753	393 900
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 184	40 613
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-60 459	-47 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten		403 109	387 093
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-213 248	-203 948
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-213 248	-203 948
Årets kassaflöde		189 861	183 145
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 997 310	1 814 165
Likvida medel vid årets slut	15	2 187 172	1 997 310

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindeldad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund			1%
Byggnad - Stammar/VA	2%	Byggnad - Fönster	2,5%
Byggnad - Fasad & balkonger			3,33%
Byggnad - Inre ytskikt			4%
Byggnad - Ventilation	5%	Markanläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer			5-10%

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	474 084	460 423

Hyresintäkter garage och p-platser	69 120	66 712
Årsavgifter bostäder	1 640 820	1 640 820
Hyresbortfall ./.	-15 456	-6 440
Debiterade avgifter	0	9 891
Övriga ersättningar och intäkter	858	0
Försäkringsersättning	0	37 633
	2 169 426	2 209 039

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	105 066	192 750
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	8 028	72 515
	113 094	265 265

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	197 932	7 873
Besiktning / Serviceavtal	33 569	16 033
Yttre skötsel / Snöröjning	4 906	41 280
Fastighetsel	72 011	73 958
Uppvärmning	579 900	579 592
Vatten	103 567	96 486
Sophämtning	83 228	82 389
Fastighetsförsäkring	24 949	67 747
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	42 755
Kabel-TV / Internet	64 419	63 094
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	74 696	63 195
	1 239 177	1 134 402

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	5 608	7 660
Revisionsarvode	3 750	3 750
Förvaltningsarvode	58 020	57 529
Övriga externa tjänster/kostnader	41 918	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 099	24 598
	112 395	93 537

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	46 661	20 999
Löner till fastighetsskötare	0	57 882

Löner övriga	2 720	0
Löner/arvode vicevärd	0	25 000
Sociala avgifter	14 321	30 080
Särskild löneskatt	1	604
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	628	1 485
	64 331	136 050

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	12 862 016	12 862 016
Ingående anskaffningsvärde mark	513 000	513 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 375 016	13 375 016
Ingående avskrivningar	-5 391 005	-5 055 122
Årets avskrivningar	-335 003	-335 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 726 008	-5 391 005
Utgående redovisat värde	7 649 008	7 984 011
Taxeringsvärden byggnader	14 222 000	11 482 000
Taxeringsvärden mark	4 358 000	3 449 000
	18 580 000	14 931 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden Stadsnät/fiber	326 375	326 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	326 375	326 375
Ingående avskrivningar	-130 552	-97 914
Årets avskrivningar	-32 638	-32 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-163 190	-130 552
Utgående redovisat värde	163 185	195 823

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	331	853
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 184 463	1 997 310
	2 184 794	1 998 163

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 446	24 949
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 740	0
Förutbetalt Stadsnät/fiber	21 754	21 403
	53 940	46 352

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	2,65	2019-12-30	710 420	740 868
Stadshypotek AB	1,96	2023-10-30	3 282 900	3 353 500
Stadshypotek AB	1,82	2024-07-30	2 831 250	2 906 250
Stadshypotek AB	1,81	2024-06-30	1 696 900	1 734 100
			8 521 470	8 734 718
Kortfristig del av långfristig skuld			-213 248	-213 248

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 455 230 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	9 010 000	9 010 000
	9 010 000	9 010 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	7 948	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	8 325	0
Övriga skulder	76 224	76 224
	92 497	76 224

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

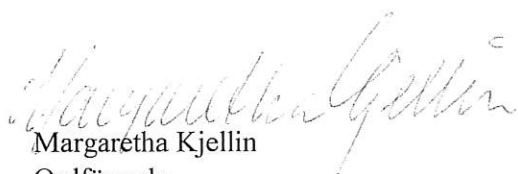
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	12 666

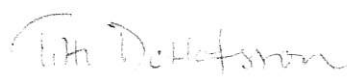
Beräknad upplupen särskild löneskatt på pensionskostnader	0	604
Upplupna sociala avgifter	0	3 446
Upplupna räntekostnader	20 687	25 082
Förskottsbetalda hyror och avgifter	178 125	149 027
Upplupna uppvärmningskostnader	68 200	73 137
	267 012	263 962

Not 15 Likvida medel

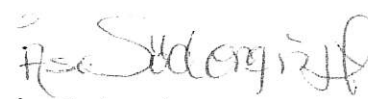
	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning Klientmedel	2 184 463	1 997 310
Banktillgodohavanden	2 709	0
	2 187 172	1 997 310

Mora den 2020-03-23

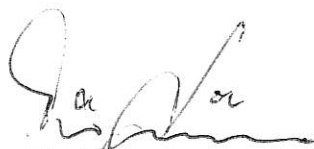

Margaretha Kjellin
Ordförande


Titti Detlofsson


Elin Lindbohm


Åsa Söderqvist

Min revisionsberättelse har lämnats. 2020-03-23


Pär Stårner
Revisor