



Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Fridhem

Org nr 784400-0245

Styrelsen för Brf Fridhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår ej bostadsrättstillägg. Det åligger på den enskilde bostadsrättshavaren att teckna en privat hemförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-04-23 bestått av:

Ordinarie	Margaretha Kjellin	Ordförande
	Titti Detlofsson	
	Elin Lindbohm fram t o m 2020-06-30	
	Åsa Söderqvist	
	Tommy Nyström	
Suppleanter	Anette Eriksson	

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Pär Stärner
Suppleant	Vakant
Valberedning	Vakant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Titti Detlofsson och Elin Lindbohm (fram t o m 2020-06-30. De har delat på vicevärdsjobbet fram tills Elin Lindbohm slutade som ledamot. Därefter har Titti Detlofsson ensamt haft uppdraget som vicevärd.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB som är en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Gårdsservice i Mora AB.

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 2020

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 198 395 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har uppgått till 308 365 kronor avseende markarbeten för nya dagvattenledningar 199 714 kronor samt byggt nya tak över och staket runt om två ingångar på Trädgårdsgatan 1 och 3 för 108 651 kronor. Kostnaden föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Man har även lagt om taken och bytt ytskikt från tegel till bandtäckt plåt, 3 279 536 kronor har aktiverats för att skrivas av på 40 år fr o m december 2020.

I samband med detta har man även installerat solpaneler på ett av husen, 465 785 kronor har aktiverats för att skrivas av på 15 år fr o m januari 2021.

Balkongprojekt har påbörjats under året, försetts med en ny inglasad balkong där storleken för de flesta blivit större och är anpassade efter det bygglov som Mora kommun beviljat. Årets nedlagda kostnader på 7 908 362 kronor redovisas som pågående om- och tillbyggnad för att bli helt slutfört januari 2021. Efter beslut på föreningsstämma samt stadgeändring har en balkongavgift debiterats separat för de med balkonger fr o m juli 2021.

Målning av panelerna på balkongerna har även utförts.

Finansiering har skett med nyupptagna lån på 10 100 000 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Dessutom finns 0 st andrahandsupplåtelse noterade hos styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andra hand 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 54 (52) medlemmar.

Årsavgifterna har legat oförändrade under 2020, dock har balkongavgift börjat debiteras fr o m juli 2020 för de som har fått balkongerna iordningställda.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 278	2 169	2 171	2 190	2 160
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-197	105	26	190	107
Soliditet (%)	4,2	10,7	9,5	9,1	9,9
Kassalikviditet (%)	81,1	335,4	279,3	239,5	135,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond	226	134	107	7	53
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	535	535	535	535	535
Lån kronor per kvm yta	4 634	2 156	2 210	2 262	1 631

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	134 389	464 086	104 507	1 077 157
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		100 000	-100 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-8 028	8 000		
Balanseras i ny räkning			104 507	-104 507	
Årets resultat				-197 407	-197 407
Belopp vid årets utgång	374 175	226 361	476 622	-197 407	879 750

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	476 622
årets förlust	-197 407
	279 215

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-308 365
i ny räkning överföres	487 580
	279 215

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 278 344	2 168 568
Övriga rörelseintäkter		8 739	858
Summa rörelseintäkter		2 287 083	2 169 426
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 709 119	-1 352 272
Övriga externa kostnader	5	-131 868	-112 395
Personalkostnader	6	-84 493	-64 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-341 518	-367 641
Summa rörelsekostnader		-2 266 998	-1 896 639
Rörelseresultat		20 085	272 788
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 491	-168 485
Summa finansiella poster		-217 491	-168 281
Resultat efter finansiella poster		-197 407	104 507
Årets resultat		-197 407	104 507

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 085 449	7 649 008
Inventarier, verktyg och installationer	8	130 547	163 185
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	7 908 362	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 124 358	7 812 193
Summa anläggningstillgångar		19 124 358	7 812 193
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		59 366	0
Övriga fordringar	10	234	2 184 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	51 013	53 940
Summa kortfristiga fordringar		110 613	2 238 734
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 539 878	2 709
Summa kassa och bank		1 539 878	2 709
Summa omsättningstillgångar		1 650 491	2 241 443
SUMMA TILLGÅNGAR		20 774 849	10 053 636

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser 374 175 374 175

Yttre reparationsfond 226 361 134 389

Summa bundet eget kapital 600 536 508 564

Fritt eget kapital

Balanserat resultat 476 622 464 087

Årets resultat -197 407 104 507

Summa fritt eget kapital 279 215 568 594

879 750 1 077 157

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 12, 13 17 859 782 8 308 222

Summa långfristiga skulder 17 859 782 8 308 222

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 12 455 844 213 248

Leverantörsskulder 77 858 88 406

Skatteskulder 6 232 7 094

Övriga skulder 14 98 575 92 497

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 15 1 396 808 267 011

Summa kortfristiga skulder 2 035 317 668 256

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 774 849 10 053 636

Brf Fridhem			8 (13)
Org.nr 784400-0245			
Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		20 085	272 788
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		341 518	367 641
Erhållen ränta		0	204
Erlagd ränta		-197 427	-172 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		164 176	467 753
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-56 342	-4 184
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 104 400	-60 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 212 234	403 109
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-11 653 683	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 653 683	0
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		10 100 000	0
Amortering av fastighetslån		-305 844	-213 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 794 156	-213 248
Årets kassaflöde		-647 293	189 861
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 187 172	1 997 310
Likvida medel vid årets slut	16	1 539 878	2 187 172

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 planerligt 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

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	481 380	474 084
Hysesintäkter garage och p-platser	68 760	69 120
Årsavgifter bostäder	1 640 820	1 640 820
Årsavgift balkong	102 840	0
Hysesbortfall ./.	-15 456	-15 456
Övriga ersättningar och intäkter	-14	858
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 753	0
	2 287 083	2 169 426

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	198 395	105 066
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	308 365	8 028
	506 760	113 094

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	209 576	197 932
Besiktning / Serviceavtal	14 180	33 569
Yttre skötsel / Snöröjning	0	4 906
Fastighetsel	59 788	72 011
Uppvärmning	561 060	579 900
Vatten	111 152	103 567
Sophämtning	80 036	83 228
Fastighetsförsäkring	26 446	24 949
Kabel-TV / Internet	65 426	64 419
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	74 695	74 696
	1 202 359	1 239 177

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	13 598	5 608
Överlåtelse- och pantförskrivningskostnad	9 933	0
Revisionsarvode	3 750	3 750
Förvaltningsarvode	60 915	58 020
Övriga externa tjänster/kostnader	6 250	41 918
Övriga förbrukningsinventarier/material	31 682	3 099
Föreningsavgifter, Bostadsrätterna	5 740	0
	131 868	112 395

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	56 000	46 661
Löner övriga	8 140	2 720
Sociala avgifter	20 153	14 321
Särskild löneskatt	0	1
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	628
	84 493	64 331

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	12 862 016	12 862 016
Nyanskaffningar, takrenovering och solcellsanläggning	3 745 321	0
Ingående anskaffningsvärde mark	513 000	513 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 120 337	13 375 016
Ingående avskrivningar	-5 726 008	-5 391 005
Årets avskrivningar	-308 880	-335 003
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 034 888	-5 726 008
Utgående redovisat värde	11 085 449	7 649 008
Taxeringsvärden byggnader	14 222 000	14 222 000
Taxeringsvärden mark	4 358 000	4 358 000
	18 580 000	18 580 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden Stadsnät/fiber	326 375	326 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	326 375	326 375
Ingående avskrivningar	-163 190	-130 552
Årets avskrivningar	-32 638	-32 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 828	-163 190
Utgående redovisat värde	130 547	163 185

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Projekt balkonger utbyggnad/ inglasning	7 908 362	0
	7 908 362	0

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	234	331
Avräkningskonto Simpleko AB	0	2 184 463
	234	2 184 794

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 786	26 446
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 850	5 740
Förutbetalt Stadsnät/fiber	16 377	21 754
	51 013	53 940

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,60	Löpande	639 376	710 420
Stadshypotek AB	1,96	2023-10-30	3 212 300	3 282 900
Stadshypotek AB	1,81	2024-07-30	2 756 250	2 831 250
Stadshypotek AB	1,81	2024-06-30	1 659 700	1 696 900
Stadshypotek AB	1,40	2025-04-30	1 188 000	0
Stadshypotek AB	1,55	Löpande	1 980 000	0
Stadshypotek AB	1,40	2025-06-30	1 990 000	0
Stadshypotek AB	1,40	2025-07-30	1 990 000	0
Stadshypotek AB	1,40	2025-09-30	2 900 000	0
			18 315 626	8 521 470
Kortfristig del av långfristig skuld			-455 844	-213 248

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 036 406 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	18 549 000	9 010 000

18 549 000 9 010 000

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	10 917	7 948
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	11 434	8 325
Övriga skulder	76 224	76 224
	98 575	92 497

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	40 751	20 687
Förskottsbetalda hyror och avgifter	203 022	178 125
Upplupna uppvärmningskostnader	75 520	68 200
Upplupna elavgifter	3 107	0
Upplupna renhållningsavgifter	1 828	0
Upplupna reparationer och underhåll	1 067 580	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 000	0
	1 396 808	267 012

Not 16 Likvida medel

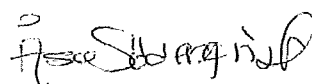
	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning Klientmedel	0	2 184 463
Banktillgodohavanden	1 539 878	2 709
	1 539 878	2 187 172

Mora den 17 april 2020

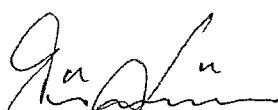

Margaretha Kjellin
Ordförande


Titti Detlofsson


Tommy Nyström


Åsa Söderqvist

Min revisionsberättelse har lämnats. 2021-05-06


Pär Stjärner
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Brf Fridhem

Organisationsnummer 784400-0245

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättföreningen Fridhem för år 2020. 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att jag 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 i bostadsrättföreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättföreningen, om skäl för entledigande föreligger eller om ledamoten på annat sätt handlat i strid med lagar och regler.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsrättföreningens finansiella ställning vid bokslutstillfället och av dess finansiella resultat för året.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättföreningen.

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

Mora 6 maj 2021

Juristfirman Wiik



Pär Stärner

revisor