

Årsredovisning

Brf Bydalen 1

Org nr 769620-3939

Styrelsen för Brf Bydalen 1

avger härmed årsredovisning för
räkensårsåret 2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Bydalen 1

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 fastighet

Byggnad

Föreningen äger fastigheten Hallen-Backen 1:126, Bydalen, Jämtlands län. Fastigheten är bebyggd med 2 bostadshus med totalt 10 bostadslägenheter. I föreningen ingår även en bibyggnad bestående av tvättstuga, skidförråd samt en undercentral för värmeanläggningen.

Lägenheter o lokaler

Den totala BRA ytan för bostäder uppgår till 597 kvm.

Lägenhetsfördelning

6 3 rum och kök med en yta av 49-50 kvm

4 5 rum och kök med en yta av 74-76 kvm

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, Jämtland. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för förtroendevalda samt bostadsrättsförsäkring.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	5 000 000
Mark	<u>639 000</u>
	5 639 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom Luft/vatten värmepump. Lägenheterna har golvvärme.

Fastigheterna är anslutna till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns router för bredband och egen TV-antenn. Vad gäller bredband samt ytterligare tv-kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med en leverantör.

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

Avsättning till yttre fond skall ske enligt stadgarna göras med minst 30 kr/kvm boarea.

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

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2009-08-13.

Föreningens firma

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

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 12 medlemmar fördelade på 10 medlemslägenheter. Röstetalet är 1 röst per lägenhet.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2020 haft följande sammansättning

Karin Wallinder	Ledamot, Ordförande
Stig Forsman	Ledamot,
Björn-Erik Eriksson	Sekreterare

Revisorer

Helena Selin

Valberedning

Tuula Jolanki Forsman och Lars Wallin

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft 4 telefonmöten under året 2020. Vi har bl a avhandlat hantering av de luftvärmepumpar som låtit illa.

Årets händelser och framtida utveckling

Vi har fått fiber indraget till alla lägenheter. En underleverantör till IP Only utförde detta arbete.

Ett lån vi har i Handelsbanken har lösts med 100 000 kr. Räntan förhandlades ner med 0,50%.

Ett plank har satts upp av företaget Värme och kylteknik som ljudisolering då luftvärmepumparna har haft missljud. Senare byttes även fyra motorer i fläktarna ut av samma företag.

Vi har förhandlat med Jacobssons i Hallen att vi avser att dra ner på skottnings av parkeringsytan samt undvika sandning förutom i nödfall. Den dyra kostnaden året innan ledde fram till denna överenskommelse.

Det har inhandlats två sandlårar samt skopor så att vi själva och hyresgäster kan sanda när man tycker att det behövs. Dessa lårar är orangea och därmed synliga. Skottnings (och sandning) utförs dock även fortsättningsvis av Jacobssons.

En vägförening är bildad efter lantmäteriets förrättning. Detta gäller vägen från Bydalsvägen och snett upp mot Wärdshuset. Vårt förrättningstal är 15%.

I hus 3 har vi satt 63 Ampere och i hus 4, 50 Ampere för att hålla ner kostnaderna.

Vi har ett ackumulerat underskott i finanserna på 500 000 kr. Vi har diskuterat hur vi ska göra med detta och om vi ska höja avgifter eller låta det vara i ett år till. Vi kan i s f därefter ta den diskussionen.

Överlåtelse

Två lägenheter i föreningen har bytt ägare.

Vid lägenhetsöverlåtelse kan enligt stadgarna köparen debiteras en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.

Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av gällande prisbasbelopp.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år ett negativt resultat på 42 tkr. Årets kassaflöde från rörelsen är däremot positivt med 68 tkr då avskrivningarna inte påverkar likviditeten. Ser man på det totala likvidflödet under året inkluderat amorteringar, investeringar och förändringar i rörelseresultatet är det negativt med 46 tkr. Detta beror främst på högre driftskostnader samt en amortering på 100 tkr.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 208 232	1 614 766	126 000	-480 329	-9 027	16 459 642
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			18 000	-18 000		
Balanseras i ny räkning				-9 027	9 027	
Årets resultat					-42 412	-42 412
Belopp vid årets utgång	15 208 232	1 614 766	144 000	-507 356	-42 412	16 417 230

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, Kkr	359	377	329	315	303
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-42	-9	-108	-48	-103
Soliditet, %	96,46%	95,98%	96,09%	96,78%	99,43%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	554	549	499	476	453
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	838	1 005	1 005	503	0
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	25 474	25 474	25 474	25 474	25 474
Fastighetens belåningsgrad, % **	3,1%	3,7%	3,7%	1,9%	0,0%

* 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	-507 356
Årets resultat	-42 412
	-549 768
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	18 000
I ny räkning överföres	-567 768
	-549 768

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	359 396	376 719
Summa rörelseintäkter		359 396	376 719
 Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-246 364	-238 923
Övriga externa kostnader	3	-34 877	-26 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-110 909	-110 041
Summa rörelsekostnader		-392 150	-375 675
 Rörelseresultat		-32 754	1 044
 Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		117	232
Räntekostnader fastighetslån		-9 775	-10 303
Resultat efter finansiella poster		-42 412	-9 027
 ÅRETS RESULTAT		-42 412	-9 027

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	15 973 540	16 050 210
Inventarier	6	732 517	735 919
		16 706 057	16 786 129
Summa anläggningstillgångar		16 706 057	16 786 129
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	7 031
Övriga fordringar		17	6 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	24 781	16 102
		24 798	29 885
Kassa och bank		288 058	333 865
Summa omsättningstillgångar		312 856	363 750
SUMMA TILLGÅNGAR		17 018 913	17 149 879

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		15 208 232	15 208 232
Upplåtelseavgift		1 614 766	1 614 766
Yttre reparationsfond		144 000	126 000
		16 966 998	16 948 998
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-507 356	-480 329
Årets resultat		-42 412	-9 027
		-549 768	-489 356
Summa eget kapital		16 417 230	16 459 642
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	500 000	600 000
		500 000	600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22 607	13 885
Skatteskulder		7 140	13 450
Övriga kortfristiga skulder		0	1 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	71 936	61 352
		101 683	90 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 018 913	17 149 879

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-32 754	1 044
Årerföring gjorda avskrivningar	110 909	110 041
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	78 155	111 085
Erhållen ränta	117	232
Erlagd ränta	-9 775	-10 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 497	101 014
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	5 087	-13 764
Leverantörsskulder- förändring	8 722	11 510
Kortfristiga skulder - förändring	2 724	8 356
Kassaflöde från rörelseresultat	16 533	6 102
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	-30 837	-7 495
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 837	-7 495
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	0
Årets kassaflöde	-45 807	99 621
Likvida medel vid årets början	333 865	234 244
Likvida medel vid årets slut	288 058	333 865

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	0,50%
Inventarier	10-20 %
Installationer	4%

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 1 429 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag halv fastighetsavgift då värdeåret är 2010.

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 ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	330 442	327 631
Eldebitering	28 954	49 088
Summa	359 396	376 719
 Not 2 Driftkostnader	 2020-01-01 2020-12-31	 2019-01-01 2019-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	-42 672	-29 110
Bevakning o Besiktningskostnader	0	-4 199
Övriga externa kostnader	-1 216	0
Summa	-43 888	-33 309
 <u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-16 372	-38 970
Reparation utvändigt	0	-6 656
Reparation tomt	-547	0
Rot avdrag, arbetskostnad bostad	0	0
Summa	-16 919	-45 626
 <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-100 736	-125 544
Vatten o avlopp 2019/2020	-51 627	0
Sophämtning	-11 419	-11 458
Summa	-163 782	-137 002
 <u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-14 635	-16 106
Fastighetsskatt/ avgift	-7 140	-6 880
Summa	-21 775	-22 986
Summa driftkostnader	-246 364	-238 923
 Not 3 Övriga externa kostnader	 2020-01-01 2020-12-31	 2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-22 112	-19 323
Revisionskostnader	-4 000	-4 000
Övriga administrationskostnader	-8 765	-3 388
Summa	-34 877	-26 711

Not 4 Avskrivningar enligt plan

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar på byggnader	-76 670	-76 670
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-31 963	-31 963
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-2 276	-1 408
Summa	-110 909	-110 041

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 334 000	15 334 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 334 000	15 334 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-672 790	-596 120
Årets avskrivningar enligt plan	-76 670	-76 670
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-749 460	-672 790
Utgående redovisat värde	14 584 540	14 661 210
Mark	1 389 000	1 389 000
Utgående bokfört värde	15 973 540	16 050 210
Taxeringsvärden		
Byggnader	5 000 000	5 000 000
Mark	639 000	639 000
Summa	5 639 000	5 639 000
Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark	15 973 540	16 050 210

Not 6 Maskiner o inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	806 563	799 068
Årets inköp	30 837	7 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	837 400	806 563
Ingående avskrivningar enligt plan	-70 644	-37 273
Årets avskrivningar enligt plan	-34 239	-33 371
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-104 883	-70 644
Utgående redovisat värde	732 517	735 919

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	15 168	14 510
Övriga förutbetalda kostnader	9 613	1 592
Summa	24 781	16 102

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,55%	2021-03-04	200 000	300 000
Stadshypotek	1,55%	2021-04-06	300 000	300 000
Summa			500 000	600 000
Nästa års beräknade amortering			0	0
Amortering år 2-5			0	0
Amortering efter år 5			<u>500 000</u>	<u>600 000</u>
Summa skuld			500 000	600 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter	41 712	35 975
Upplupen ränta	224	379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>30 000</u>	<u>24 998</u>
Summa	71 936	61 352

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>1 615 000</u>	<u>1 615 000</u>
Summa	1 615 000	1 615 000

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	-------------	-------------

Bydalen / 2021

Karin Valinder

Stig Forsman

Björn-Erik Eriksson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2021

Helena Selin
Förtroendevald revisor