

Årsredovisning

Brf Viden

Org nr 769631-4132

Styrelsen för Brf Viden

avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Viden

Stuguvägen 30, Östersund

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 förvärvade 2016-03-24 fastigheten Viden 8 i Östersunds kommun
Adress; Stuguvägen 30, Östersund

Byggnaden byggdes 1939 och har 2012 genomgått en större renovering.
Värdeår är 2012.
Byggnaden består av ett flerfamiljshus om 8 lägenheter.

Lägenheter o lokaler

Den totala bostadsytan för bostäder är 663 kvm.

Lägenhetsfördelning

1	1 r o k
1	2 r o k
1	3 r o k
1	4 r o k
3	5 r o k
1 lokal	1 r o k

Av dessa lägenheter är 8 upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	8 680 000
Mark	<u>1 823 000</u>
	10 503 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom bergvärme. I fastigheten finns en värmeväxlare och i lägenheterna vattenradiatorer. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med antagen underhållsplan.

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

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Viden med org. nr 769631-4132 har registrerats hos bolagsverket 2015-12-22 och har sitt säte i Östersunds kommun. Föreningens stadgar registrerades 2015-12-22.

Föreningens firma

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

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 12 medlemmar fördelade på 7 medlemslägenheter och en medlemslokal.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Den tekniska förvaltningen har utförts av föreningen.

Avtal finns med Jämtkraft om el- och fjärrvärmeleverans

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie
föreningsstämma den 20 juni 2019 haft
följande sammansättning:

Anette Boson	Ledamot
Ulla Andersson	Ledamot
Lisa Edin	Ledamot
Ella Skarmark	Suppleant

Revisorer

Håkan Schwartz

Valberedning

Vakant

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat
med förvaltning av fastigheten och haft tre
protokollförda styrelsemöten.

Årets överlåtelse

Under året har inga överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser kan enligt stadgarna
köparen debiteras en överlåtelseavgift på 2,5
% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift
debiteras köparen med 1 % av prisbas-
beloppet. Föreningen kan också enligt
stadgarna ta ut en avgift för
andrahandsupplåtelse till max 10 % av
prisbasbeloppet.

Årets händelser

Året löpte på enligt plan och inga extraordinära
händelser inträffade. Vi befann oss i en
pandemi och utförde inga gemensamma
fysiska möten. Årsstämman hölls digitalt.

Framtida utveckling

Föreningen satsar på gemenskap och
samverkan om gemensamma utrymmen.

Styrelsen jobbar aktivt med att ha en sund
ekonomi och att ha en fortsatt välskött
förening.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 025 000	0	32 088	-131 595	-38 014	11 887 479
Resultatdisp enl stämma:						0
Avsättning till yttre fond			31 509	-31 509		0
Balanseras i ny räkning				-38 014	38 014	0
Årets resultat					10 779	10 779
Belopp vid årets utgång	12 025 000	0	63 597	-201 118	10 779	11 898 258

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning, Kkr	435	418	398	361
Resultat efter finansiella poster, Kkr	11	-38	-105	-64
Soliditet, %	59,7%	59,5%	59,4%	60,0%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	536	510	493	493
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 006	12 097	12 187	11 953
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 137	18 137	18 137	18 137
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,51%	1,52%	1,62%	1,75%
Fastighetens belåningsgrad, % **	40,8%	40,9%	41,0%	39,7%

* 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	-201 118
Årets resultat	10 779
	-190 339
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	31 509
I ny räkning överföres	-221 848
	-190 339

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	439 185	421 798
Summa rörelseintäkter		439 185	421 798
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-161 190	-189 040
Övriga externa kostnader	3	-27 509	-30 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-119 211	-118 192
Summa rörelsekostnader		-307 910	-337 545
Rörelseresultat		131 275	84 253
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		73	171
Räntekostnader fastighetslån		-120 569	-122 438
Resultat efter finansiella poster		10 779	-38 014
ÅRETS RESULTAT		10 779	-38 014

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	19 510 557	19 587 568
Inventarier	6	30 791	33 151
		19 541 348	19 620 719
Summa anläggningstillgångar		19 541 348	19 620 719
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	28 094	27 198
		28 094	27 198
Kassa och bank		349 548	334 514
Summa omsättningstillgångar		377 642	361 712
SUMMA TILLGÅNGAR		19 918 990	19 982 431

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 025 000	12 025 000
Yttre reparationsfond		63 597	32 088
		12 088 597	12 057 088
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-201 118	-131 595
Årets resultat		10 779	-38 014
		-190 339	-169 609
Summa eget kapital		11 898 258	11 887 479
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	7 900 000	7 960 000
		7 900 000	7 960 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	60 000	60 000
Leverantörsskulder		23 872	13 287
Skatteskulder		10 780	10 439
Övriga kortfristiga skulder		0	1 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	26 080	49 676
		120 732	134 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 918 990	19 982 431

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	131 275	84 253
Återföring gjorda avskrivningar	119 211	118 192
Kassaflöden från den löpande verksamheten		
före betalda räntor och inkomstskatter	250 486	202 445
Erhållen ränta	73	171
Erlagd ränta	-120 570	-122 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129 989	80 177
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-895	-2 242
Kortfristiga skulder - förändring	-14 219	7 820
Kassaflöde från rörelseresultat	-15 114	5 578
Investeringsverksamheten		
Inköp till fastighet	-39 840	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 840	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-60 000
Årets kassaflöde	15 035	25 755
Likvida medel vid årets början	334 514	308 759
Likvida medel vid årets slut	349 549	334 514

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	1%
Inventarier	10-20 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Denna förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 429 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. 1 % för lokaler

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 person. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	355 214	337 956
El debitering	44 038	41 856
Hyresintäkter garage o p-plats	36 000	36 000
Internetavgift	3 933	3 936
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	2 050
Övriga intäkter	0	0
Summa	439 185	421 798
 Not 2 Driftkostnader	 2020-01-01 2020-12-31	 2019-01-01 2019-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	-558	0
Material	-2 550	-1 979
Besiktning/Bevakning/Energideklaration	-1 800	-7 000
Summa	-4 908	-8 979
 <u>Reparationer</u>		
Självrisk försäkringsskada	0	-9 145
Reparation installationer	0	-2 504
Reparation tomt	0	-1 288
Summa	0	-12 937
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-78 633	-98 058
Vatten o avlopp	-15 928	-13 002
Sophämtning	-13 192	-11 719
Kabel tv, bredband, porttelefon	-17 220	-14 760
Summa	-124 973	-137 539
 <u>Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-20 506	-19 146
Fastighetsskatt	-10 803	-10 439
Summa	-31 309	-29 585
Summa driftkostnader	-161 190	-189 040

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	-15 952	-15 625
Revisionskostnader	-4 125	-4 750
Bankkostnader	-1 850	-1 452
Övriga administrationskostnader	-5 582	-8 486
Summa	-27 509	-30 313

Not 4 Avskrivningar enligt plan

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar på byggnader	-116 851	-115 832
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-1 637	-1 637
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-723	-723
Summa	-119 211	-118 192

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 583 180	11 583 180
Årets anskaffningar	39 840	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 623 020	11 583 180
Ingående avskrivningar enligt plan	-357 307	-241 475
Årets avskrivningar enligt plan	-116 851	-115 832
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-474 158	-357 307
Utgående redovisat värde	11 148 862	11 225 873
Mark	8 361 695	8 361 695
Utgående bokfört värde	19 510 557	19 587 568
Taxeringsvärden		
Byggnader	8 680 000	8 680 000
Mark	1 823 000	1 823 000
Summa	10 503 000	10 503 000

Not 6 Maskiner o inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	39 965	39 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 965	39 965
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 814	-4 454
Årets avskrivningar enligt plan	-2 360	-2 360
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 174	-6 814
Utgående redovisat värde	30 791	33 151

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	19 529	18 693
Förutbetald kabel-tv	4 305	4 305
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	4 260	4 200
Summa	28 094	27 198

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,47%	2023-03-01	3 980 000	4 010 000
Stadshypotek	1,53%	2021-06-01	3 980 000	4 010 000
Kortfristig del			-60 000	-60 000
Summa			7 900 000	7 960 000
Nästa års beräknade amortering			60 000	60 000
Amortering år 2-5			240 000	240 000
Amortering efter år 5			7 660 000	7 720 000
Summa skuld			7 960 000	8 020 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter	19 830	36 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 250	13 532
Summa	26 080	49 676

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
Summa	8 000 000	8 000 000

Östersund / 2021

Anette Boson

Ulla Andersson

Lisa Maria Edin

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2021

Håkan Schwartz
Förtroendevald revisor