

Årsredovisning

Brf Viden

Org nr 769631-4132

Styrelsen för Brf Viden

avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31



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 så åsatt värdeår är 2012.
Byggnaden består av ett flerfamiljshus om 8 lägenheter.

Lägenheter o lokaler

Den totala bostadsytan för bostäder är 663 kvm.

Lägenhetsfördelning

2 st	1 r o k
1 st	2 r o k
1 st	3 r o k
1 st	4 r o k
3 st	5 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 8 medlemslägenheter

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
Ann-Christine Fabricius	Ledamot
Lisa Edin	Ledamot
Ulla Andersson	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 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. Föreningen hjälptes åt
och fick extra hjälp med att plantera träd och
buskar på baksidan av huset.

En OVK besiktning genomfördes av
ventilationen av huset.

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	16 044	-10 222	-105 329	11 925 493
Resultatdisp enl stämma:						0
Avsättning till yttre fond			16 044	-16 044		0
Balanseras i ny räkning				-105 330	105 330	0
Årets resultat					-38 014	-38 014
Belopp vid årets utgång	12 025 000	0	32 088	-131 596	-38 013	11 887 479

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	422	401	361
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-38	-105	-64
Soliditet, %	59,5%	59,4%	60,0%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	510	493	493
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 097	12 187	11 953
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 137	18 137	18 137
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,52%	1,62%	1,75%
Fastighetens belåningsgrad, % **	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	-131 596
Årets resultat	-38 014
	-169 610
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	31 509
I ny räkning överföres	-201 119
	-169 610

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	417 862	400 663
Övriga intäkter		3 936	0
Summa rörelseintäkter		421 798	400 663
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-189 040	-202 440
Övriga externa kostnader	3	-30 313	-28 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-118 192	-118 192
Summa rörelsekostnader		-337 545	-349 631
Rörelseresultat		84 253	51 032
Finansiella intäkter och kostnader			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-23 607
Ränteintäkter		171	50
Räntekostnader fastighetslån		-122 438	-132 805
Resultat efter finansiella poster		-38 014	-105 330
ÅRETS RESULTAT		-38 014	-105 330

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	19 587 568	19 703 400
Inventarier	6	33 151	35 511
		19 620 719	19 738 911
Summa anläggningstillgångar		19 620 719	19 738 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	27 198	24 956
		27 198	24 956
Kassa och bank		334 514	308 758
Summa omsättningstillgångar		361 712	333 714
SUMMA TILLGÅNGAR		19 982 431	20 072 625

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 025 000	12 025 000
		12 057 088	12 041 044
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-131 595	-10 222
Årets resultat		-38 014	-105 330
		-169 609	-115 552
Summa eget kapital		11 887 479	11 925 492
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	7 960 000	8 020 000
		7 960 000	8 020 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	60 000	60 000
Leverantörsskulder		13 287	3 850
Skatteskulder		10 439	18 564
Övriga kortfristiga skulder		1 550	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	49 676	44 719
		134 952	127 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 982 431	20 072 625

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	84 253	51 032
Återföring gjorda avskrivningar	118 192	118 192
Kassaflöden från den löpande verksamheten		
före betalda räntor och inkomstskatter	202 445	169 224
Erhållen ränta	171	50
Erlagd ränta	-122 439	-132 806
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-23 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80 177	12 861
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-2 241	-4 179
Kortfristiga skulder - förändring	7 820	-22 168
Kassaflöde från rörelseresultat	5 579	-26 347
Investeringsverksamheten		
Försäljning dotterbolag	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	50 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	215 000
Amortering av skuld	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	155 000
Årets kassaflöde	25 756	191 514
Likvida medel vid årets början	308 758	117 244
Likvida medel vid årets slut	334 514	308 758

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1

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 1 377 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	337 956	327 144
El debitering	41 856	33 252
Hyresintäkter garage o p-plats	36 000	33 600
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 050	2 731
Övriga intäkter	3 936	3 936
Summa	421 798	400 663
 Not 2 Driftkostnader	 2019-01-01 2019-12-31	 2018-01-01 2018-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	0	-33 601
Material	-1 979	-589
Besiktning/Bevakning/Energideklaration	-7 000	0
Summa	-8 979	-34 190
 <u>Reparationer</u>		
Självrisk försäkringsskada	-9 145	0
Reparation installationer	-2 504	-1 770
Reparation tomt	-1 288	0
Summa	-12 937	-1 770
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-98 058	-88 397
Vatten o avlopp	-13 002	-14 471
Sophämtning	-11 719	-11 379
Kabel tv, bredband, porttelefon	-14 760	-16 248
Summa	-137 539	-130 495
 <u>Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-19 146	-17 421
Fastighetsavgift bostad Påförd skatt 2017-2018	-10 439	-18 564
Summa	-29 585	-35 985
Summa driftkostnader	-189 040	-202 440

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode	-15 625	-15 313
Revisionskostnader	-4 750	-4 750
Bankkostnader	-1 452	-1 484
Övriga administrationskostnader	-8 486	-7 452
Summa	-30 313	-28 999

Not 4 Avskrivningar enligt plan

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar på byggnader	-115 832	-115 832
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-1 637	-1 637
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-723	-723
Summa	-118 192	-118 192

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 583 180	11 583 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 583 180	11 583 180
Ingående avskrivningar enligt plan	-241 475	-125 643
Årets avskrivningar enligt plan	-115 832	-115 832
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-357 307	-241 475
Utgående redovisat värde	11 225 873	11 341 705
Mark	8 361 695	8 361 695
Utgående bokfört värde	19 587 568	19 703 400
Taxeringsvärden		
Byggnader	8 680 000	4 105 000
Mark	1 823 000	1 243 000
Summa	10 503 000	5 348 000

Not 6 Maskiner o inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	39 965	39 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 965	39 965
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 454	-2 094
Årets avskrivningar enligt plan	-2 360	-2 360
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 814	-4 454
Utgående redovisat värde	33 151	35 511

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	18 693	17 416
Förutbetald kabel-tv	4 305	3 690
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	4 200	3 850
Summa	27 198	24 956

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,50%	2020-06-01	4 010 000	4 040 000
Stadshypotek	1,53%		4 010 000	4 040 000
Kortfristig del			-60 000	-60 000
Summa			7 960 000	8 020 000
Nästa års beräknade amortering			60 000	60 000
Amortering år 2-5			240 000	240 000
Amortering efter år 5			7 720 000	7 780 000
Summa skuld			8 020 000	8 080 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter	36 144	31 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 532	13 435
Summa	49 676	44 719

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
Summa	8 000 000	8 000 000

Östersund / 2020

Anette Boson

Ann-Christine Fabricius

Lisa Maria Edin

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2020

Håkan Schwartz
Förtroendevald revisor