



BRF FREDRIKBERGS NR 1

# ÅRSREDOVISNING 2020



Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

## BEGREPPSFÖRKLARINGAR

### Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

### Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

### Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

### Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

### Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**Anläggningstillgångar** är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

**Avskrivningar** måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

**Fond för yttre underhåll** utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

**Insatser** är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

**Kortfristiga skulder** kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder** är i huvudsak de lån som föreningen.

**Omsättningstillgångar** skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

**Ställda panter** avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

**Årsavgift** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

# ÅRSREDOVISNING 2020

---

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FREDRIKSBERG NR 1  
789200-1343

*Årsredovisningen omfattar*

|        |                            |
|--------|----------------------------|
| Sid 2  | Förvaltningsberättelse     |
| Sid 6  | Resultaträkning            |
| Sid 7  | Balansräkning              |
| Sid 9  | Noter                      |
| Sid 10 | Noter till resultaträkning |
| Sid 11 | Noter till balansräkning   |
| Sid 12 | Underskrifter              |

**FÖRVALTNINGS AB**  
**NISSES**

Styrelsen för Brf Fredriksberg nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### VERKSAMHETEN

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-10-22. och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

##### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2020-04-16.

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Eva Swenson     | Ordförande |
| Johnny Hallgren | Ledamot    |
| Sofie Åberg     | Ledamot    |

|              |           |
|--------------|-----------|
| Terese Lind  | Suppleant |
| Ernst Olsson | Suppleant |

Under året har 4 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

##### Revisorer

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Fredrik Berglund | Ordinarie extern |
|------------------|------------------|

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma höll 2020-04-16.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Vännen 12            | 1946    | Sundsvall |

Fastigheterna bebyggdes 1947 och består av ett flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1947.

Fastigheten är belägen på Skönsbergsvägen 9 A-B.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 765 kvadratmeter, varav 590 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 175 kvadratmeter lokalyta.

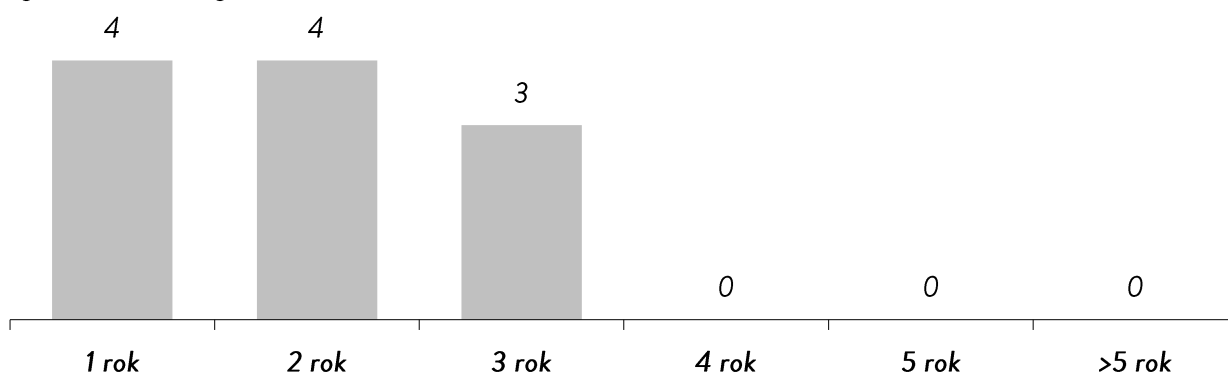
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

| Verksamhet       | Löptid     |
|------------------|------------|
| Tatueringsstudio | 2021-12-31 |

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Genomförda åtgärder        | År   | Kommentar                        |
|----------------------------|------|----------------------------------|
| Målningsarbeten            | 2020 |                                  |
| Torkrumsavfuktare          | 2019 |                                  |
| Skyddsrum                  | 2018 | MSB, obligatoriska åtgärder      |
| Säkerhetsdörr              | 2017 | Saknades för en lägenhet         |
| Elreparation               | 2016 | Uthyrningslokal                  |
| Byte av fjärrvärmepump     | 2014 |                                  |
| Inglasning av balkonger    | 2010 |                                  |
| Stambyte                   | 2004 |                                  |
| Markarbeten                | 2003 | Utgjämning av plan framför huset |
| Lägenhetsdörrar            | 2002 | Säkerhetsdörrar                  |
| Fönster                    | 2001 |                                  |
| Dränering                  | 1999 |                                  |
| Trapphus                   | 1990 | Elledningar och armaturer        |
| Planerade åtgärder         | År   | Kommentar                        |
| Markarbeten gårdsplan      | 2021 |                                  |
| Byte ytterdörrar 9A och 9B | 2021 |                                  |

### Förvaltning

| Avtal                 | Leverantör             |
|-----------------------|------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | NISSES Förvaltnings AB |
| TV/Internet           | ComHem                 |

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 11 st. Av dessa har 1 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 12 st, under året har 1 st utträden skett och 1 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 12 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                         | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|-----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta           | 793*  | 812   | 812   | 858   | 864   |
| Lån/kvm bostadsrättsyta                 | 3 787 | 4 252 | 4 342 | 4 432 | 4 521 |
| Genomsnittsränta (%)                    | 2,4   | 2,5   | 2,3   | 2,1   | 2,2   |
| Nettoomsättning (tkr)                   | 617   | 567   | 520   | 535   | 522   |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -87   | 82    | -92   | 63    | -21   |
| Soliditet (%)                           | 5,0   | 7,4   | 4,4   | 8     | 5     |
| Kassalikviditet (%)                     | 445   | 607   | 367   | 995   | 555   |

\*Årsavgifterna sänktes 2020-10-01 med 5%. Ny genomsnittlig årsavgift 763 kr/kvm.

## Förändring av eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>Resultat | Årets<br>resultat | Totalt  |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|---------|
| Belopp vid årets ingång                    | 15 500               | 91 908                      | 19 166                 | 81 561            | 208 135 |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                             | 81 561                 | -81 561           | 0       |
| Avsättning till yttre fond                 |                      | 17 778                      | -17 778                |                   | 0       |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | -87 408           | -87 408 |
| Belopp vid årets utgång                    | 15 500               | 127 465                     | 65 171                 | -87 408           | 120 727 |

## RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogade balanserade resultat (kronor):

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| balanserad vinst           | 65 171   |
| avsättning till yttre fond | 17 778   |
| årets förlust              | -87 408  |
|                            | -4 459   |
| behandlas så att           |          |
| avsättning till yttre fond | 0        |
| uttag ur yttre fond        | -127 465 |
| i ny räkning överföres     | 123 006  |
|                            | -4 459   |

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

## RESULTATRÄKNING

| Rörelseintäkter                                   |   | 2020            | 2019            |
|---------------------------------------------------|---|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                   | 2 | 616 649         | 567 143         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |   | <b>616 649</b>  | <b>567 143</b>  |
| <br>Rörelsekostnader                              | 3 |                 |                 |
| Drift- och underhållskostnader                    |   | -495 865        | -271 174        |
| Övriga externa kostnader                          |   | -39 936         | -46 468         |
| Personalkostnader                                 | 4 | -4 995          | -2 997          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |   | -105 523        | -102 727        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |   | <b>-646 319</b> | <b>-423 366</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |   | <b>-29 670</b>  | <b>143 777</b>  |
| <br>Finansiella poster                            |   |                 |                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |   | -57 738         | -62 216         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |   | <b>-57 738</b>  | <b>-62 216</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |   | <b>-87 408</b>  | <b>81 561</b>   |
| <br>Resultat före skatt                           |   | <b>-87 408</b>  | <b>81 561</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                             |   | <b>-87 408</b>  | <b>81 561</b>   |



## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                   |   | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------------------------|---|------------------|------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |   |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |   |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 5 | 1 830 602        | 1 929 415        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 6 | 22 927           | 29 637           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |   | 1 853 529        | 1 959 052        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |   |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 7 | 2 000            | 2 000            |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |   | 2 000            | 2 000            |
| Summa anläggningstillgångar                  |   | 1 855 529        | 1 961 052        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |   |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |   |                  |                  |
| Övriga fordringar                            |   | 27 532           | 11 936           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |   | 5 892            | 5 751            |
| Summa kortfristiga fordringar                |   | 33 424           | 17 687           |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |   |                  |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar              | 8 | 249              | 249              |
| Summa kortfristiga placeringar               |   | 249              | 249              |
| <i>Kassa och bank</i>                        |   |                  |                  |
| Kassa och bank                               |   | 545 842          | 823 778          |
| Summa kassa och bank                         |   | 545 842          | 823 778          |
| Summa omsättningstillgångar                  |   | 579 515          | 841 714          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |   | <b>2 435 044</b> | <b>2 802 766</b> |

## BALANSRÄKNING

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              | 15 500           | 15 500           |
| Fond för yttre underhåll                     | 127 464          | 91 908           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>142 964</b>   | <b>107 408</b>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                  |                  |
| Balanserat resultat                          | 65 171           | 19 166           |
| Årets resultat                               | -87 408          | 81 561           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-22 237</b>   | <b>100 727</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>120 727</b>   | <b>208 135</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut 9         | 2 184 167        | 2 456 007        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>2 184 167</b> | <b>2 456 007</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 50 000           | 52 868           |
| Leverantörsskulder                           | 10 885           | 15 700           |
| Skatteskulder                                | 5 088            | 3 305            |
| Övriga skulder                               | 0                | 4 980            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 64 177           | 61 771           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>130 150</b>   | <b>138 624</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>2 435 044</b> | <b>2 802 766</b> |

## NOTER

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter skrivs av mellan 20-66 år. Markanläggningar skrivs av på 20 år. Maskiner skrivs av på fem år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## NOTER TILL RESULTATRÄKNING

### Not 2 Nettoomsättning

|                                      | 2020           | 2019           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter                          | 467 915        | 473 832        |
| Hyror lokaler                        | 100 657        | 46 808         |
| Hyror parkering                      | 12 700         | 7 700          |
| Balkongtillägg (avslutat under 2020) | 27 009         | 36 012         |
| Övriga debiterade avgifter           | 1 627          | 2 791          |
|                                      | <b>609 908</b> | <b>567 143</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                      | 2020           | 2019           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskostnader  | 12 464         | 15 198         |
| Reparationer         | 72 391         | 29 524         |
| Planerat underhåll   | 214 650        | 0              |
| Elavgifter           | 15 673         | 36 079         |
| Fjärrvärme           | 77 938         | 87 014         |
| Vattenavgifter       | 29 562         | 28 408         |
| Sophantering         | 16 123         | 9 203          |
| Snöröjning/Sandning  | 0              | 5 204          |
| Kabel-Tv             | 16 802         | 21 675         |
| Förbrukningsmaterial | 2 521          | 163            |
| Fastighetsförsäkring | 14 454         | 13 898         |
| Fastighetsavgift     | 23 287         | 24 809         |
|                      | <b>495 865</b> | <b>271 175</b> |

### Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

|                                | 2020         | 2019         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Följande ersättning har utgått |              |              |
| Styrelsearvoden                | 4 995        | 2 997        |
|                                | <b>4 995</b> | <b>2 997</b> |

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

### Not 5 Byggnader och mark

|                                          | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 4 295 939  | 4 295 939  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 295 939  | 4 295 939  |
| Ingående avskrivningar                   | -2 366 524 | -2 267 711 |
| Årets avskrivningar                      | -98 813    | -98 813    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -2 465 337 | -2 366 524 |
| Utgående redovisat värde                 | 1 830 602  | 1 929 415  |
| Taxeringsvärden byggnader                | 4 195 000  | 4 195 000  |
| Taxeringsvärden mark                     | 1 731 000  | 1 731 000  |
|                                          | 5 926 000  | 5 926 000  |

### Not 6 Maskiner

|                                          | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 152 637    | 119 086    |
| Inköp                                    | 0          | 33 551     |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 152 637    | 152 637    |
| Ingående avskrivningar                   | -123 000   | -119 086   |
| Årets avskrivningar                      | -6 710     | -3 914     |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -129 710   | -123 000   |
| Utgående redovisat värde                 | 22 927     | 29 637     |

### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                                          | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Insats Bostadsrätterna Sverige           | 2 000      | 2 000      |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 000      | 2 000      |

### Not 8 Kortfristiga placeringar

| Namn                         | Antal | Anskaffn.<br>värde | Bokfört<br>värde | Marknads-<br>värde |
|------------------------------|-------|--------------------|------------------|--------------------|
| Länsförsäkringar Totalfonden | 387   | 249                | 249              | 249                |
|                              |       | 249                | 249              | 249                |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB                      | -              | -                         | 0                        | 91 450                   |
| Stadshypotek AB                      | -              | -                         | 0                        | 272 160                  |
| Stadshypotek AB                      | 3,71           | 2024-06-30                | 1 005 000                | 1 035 000                |
| Stadshypotek AB                      | -              | -                         | 0                        | 42 962                   |
| Swedbank Hypotek AB                  | -              | -                         | 0                        | 971 303                  |
| Swedbank Hypotek AB                  | -              | -                         | 0                        | 96 000                   |
| Stadshypotek AB                      | 1,02           | 2024-06-30                | 1 229 167                | 0                        |
|                                      |                |                           | 2 234 167                | 2 508 875                |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 50 000                   | 52 868                   |

Beräknad del skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 1 948 167 kr.

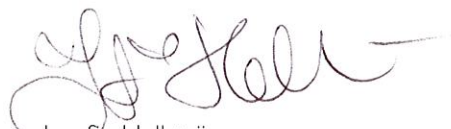
Not 10 Ställda säkerheter

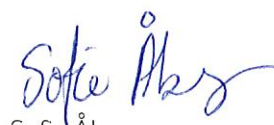
|                      | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 3 041 415  | 3 041 415  |
|                      | 3 041 415  | 3 041 415  |

Sundsvall den 12 / 4 2021

  
Eva Swenson  
Ordförande

  
Johnny Hallgren  
Ledamot

  
Josefín Hellström  
Ledamot

  
Sofie Åberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 13 / 4 2021

  
Fredrik Berglund  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

---

Bostadsrättsförening Fredriksberg nr 1

Organisationsnummer 789200-1343

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fredriksberg nr 1 för räkenskapsåret 2020

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

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 felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2021-04-13



Fredrik Berglund

Av föreningen vald revisor

**FÖRVALTNINGS AB**  
**NISSES**

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Besöksadress Västra vägen 156

Telefon 060-12 95 30

[www.nissesforvaltning.se](http://www.nissesforvaltning.se)