

Årsredovisning

Brf Bagaren

Org nr 793200-0255

Styrelsen för Brf Bagaren
avger härmed årsredovisning för
räkensårsåret 2021-01-01 – 2021-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Bagaren

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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidbegränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat tomterna nr 1 och 6 i kv Bagaren, Frösön, samt därpå under tiden oktober 1965-mars 1967, uppfört 1 byggnad å vardera tomten i tre våningar, jämte källarvåning. Byggnaderna innehåller sammanlagt 24 bostadslägenheter. I källarvåningarna finns i resp. hus, tvättstuga, torkrum m m. I tomt nr 6 inryms även garage samt å tomt nr 1 pannrum som förser även fastighet nr 6 med värme och varmvatten genom kulvert. Föreningens adress är Hornsgatan 17 samt Fjällgatan 16. Utanför byggnaderna finns tillgång till parkeringsplatser.

Lägenheter o lokaler

Den totala boarean uppgår till 1 904 kvm,.

Lägenhetsfördelning

18 lägenheter 3 rum och kök.

6 lägenheter 4 rum o kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	12 200 000
Mark	<u>5 200 000</u>
	17 400 000

Fastighetens tekniska status

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

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning alternativt avsättas till föreningens fond för fastighetsunderhåll.

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

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1965-08-06

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2013-10-29 hos Bolagsverket.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen, alternativt av två styrelsemedlemmar i förening.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Kommunsäte; Östersund

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 29 medlemmar fördelade på 24 medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-10-04 haft följande styrelse

Nils-Gustaf Nilsson	Ordförande, ledamot
Egon Kusendal	Vice värd, föreningsadm., ledamot
Kia Carlsson	Sekreterare, ledamot
Urban Dahlgren	Ledamot
Sylvia Fredriksson	Ledamot
Sigun Eriksson	Suppleant
Karin Söderberg	Suppleant

Valberedning

Vakant

Revisorer

Marie Pålsson

Ersättare Vakant

Styrelsesammanträden

Styrelsen har kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 3 protokollförda möten under 2021.

Årets överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser skett.

Årets händelser

Inköp av tvättmaskin till Hornsgatan 17

Övrigt

Medlemmarna hjälper varandra att se till att uteplatser och andra ytor rensas från ogräs och annat skräp. Redskap finns i varje hus. Om alla hjälps åt får vi en fin utemiljö runt husen och platser att vistas på.

Sopsorteringen kan bli bättre, kartonger ska plattas ihop så tar det mindre utrymme. Plastavfall ska tömmas ur plastpåsar för att spara utrymme. Större kartonger lämnas vid Coop.

Huvudnyckel finns hos;

Nils-Gustaf Nilsson och Egon Kusendal på Hornsgatan 17 A-B samt hos Bruno Nilbert på Fjällgatan 16 A

Föreningsekonomi

Årets resultat är 148 tkr (f g år 175 tkr). Årets likvidflöde från verksamheten visar ett resultat på 159 tkr om man bortser från avskrivningarna som inte påverkar likvidflödet. Tittar vi på det totala kassaflödet inklusive investeringar, amorteringar och förändringar i rörelseresultatet är det 175 tkr.

Föreningens största enskilda kostnad är värmekostnaden. Den har ökat betydligt jämfört med föregående år

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	169 000	0	300 000	720 652	175 225	1 364 877
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			300 000	-300 000		
Balanseras i ny räkning				175 225	-175 225	
Årets resultat					146 464	146 464
Belopp vid årets utgång	169 000	0	600 000	595 877	146 464	1 511 341

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning, Kkr	889	874	826	829	832
Resultat efter finansiella poster, Kkr	146	175	15	111	159
Räntekostnader i förhållande till intäkt	2,34%	2,45%	1,65%	3,77%	4,18%
Skuldsättningsgrad %	79,94	89,61	104,19	106,73	119,52
Soliditet, %	51,0	49,0	46,0	49,0	45,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5
Genomsnittlig skuldränta, %	1,71	1,74	1,10	2,48	2,71
Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta	145,76	118,24	167,66	146,41	137,43
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta	22,92	21,81	30,18	21,85	19,09
Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta	28,93	30,99	27,30	23,74	18,36
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	635	642	651	658	668
Fastighetens belåningsgrad, %	60,01	60,75	61,56	62,24	63,13
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	442	437	435	436	437
Underhålls o amoreringsutrymme %	17,87	20,79	2,03	13,36	19,14
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	83	95	9	58	84
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	89	89	89	89	89

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	595 877
Årets resultat	146 464
	742 341
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	300 000
I ny räkning överföres	442 341
	742 341

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och övriga hyresintäkter	1	888 982	874 090
Summa rörelseintäkter		888 982	874 090
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-565 879	-529 230
Övriga externa kostnader	3	-51 238	-53 002
Personalkostnader	4	-92 202	-88 886
Avskrivningar enligt plan	5	-12 432	-6 461
Summa rörelsekostnader		-721 751	-677 579
Rörelseresultat		167 231	196 511
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-20 767	-21 436
Resultat efter finansiella poster		146 464	175 225
ÅRETS RESULTAT		146 464	175 225

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	2 013 500	2 013 500
Inventarier	7	115 292	107 474
		<u>2 128 792</u>	<u>2 120 974</u>
Summa anläggningstillgångar		2 128 792	2 120 974
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		34 616	33 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	44 514	43 348
		<u>79 130</u>	<u>76 867</u>
Kassa och bank		747 452	572 497
Summa omsättningstillgångar		826 582	649 364
SUMMA TILLGÅNGAR		2 955 374	2 770 338

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		169 000	169 000
Yttre reparationsfond		600 000	300 000
		769 000	469 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		595 877	720 652
Årets resultat		146 464	175 225
		742 341	895 877
Summa eget kapital		1 511 341	1 364 877
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	1 191 869	1 206 752
		1 191 869	1 206 752
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 368	16 368
Leverantörsskulder		125 043	76 076
Skatteskulder		35 016	34 296
Övriga kortfristiga skulder		1 654	793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	74 083	71 176
		252 164	198 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 955 374	2 770 338

KASSAFLÖDESANALYS

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	167 231	196 511
Årerföring gjorda avskrivningar	12 432	6 461
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	179 663	202 972
Erlagd ränta	-20 767	-21 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158 896	181 686
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-2 263	-24 931
Kortfristiga skulder - förändring	53 454	1 929
Kassaflöde från rörelseresultat	51 191	-23 002
Investeringsverksamheten		
Inköp inventarier	-20 250	-20 810
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 250	-20 810
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-14 883	-16 416
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 883	-16 416
Årets kassaflöde	174 954	121 458
Likvida medel vid årets början	572 498	451 039
Likvida medel vid årets slut	747 452	572 497

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%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En 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 1 459 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

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.

Not 1 Årsavgifter o hyresintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	844 920	837 520
Pant- och Överlåtelseavgifter	4 760	0
Hyresintäkter lokaler	3 600	3 600
Hyresintäkter garage o p-plats	29 400	30 210
Övriga tillägg	3 340	2 520
Övriga intäkter	2 962	240
Summa	888 982	874 090

Not 2 Driftkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31

Fastighetsskötsel

Snöröjning o markunderhåll	-20 692	-22 667
Material	-1 231	-4 126
Övriga fastighetskostnader	0	-848
Energideklartion	0	-11 250
Summa	-21 923	-38 891

Reparationer

Reparation installationer	-24 253	-26 283
Reparation tomt	0	-2 132
Summa	-24 253	-28 415

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	-43 638	-41 520
Värme	-277 531	-225 135
Vatten o avlopp	-55 079	-59 001
Sophämtning	-45 819	-46 370
Tv och internet avgifter	-35 409	-29 642
Summa	-457 476	-401 668

Försäkringar och Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsförsäkring	-27 211	-25 960
Fastighetsskatt /- avgift	-35 016	-34 296
Summa	-62 227	-60 256

Summa driftkostnader	-565 879	-529 230
-----------------------------	-----------------	-----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode	-35 000	-33 751
Övriga administrativa förvaltningskostnader	-9 547	-12 206
Revisionskostnader	-800	-800
Övriga administrationskostnader	-5 891	-6 245
Summa	-51 238	-53 002

Not 4 Personalkostnader	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-25 700	-24 200
Arvoden o löner inkl sociala avgifter	-57 569	-56 320
Sociala avgifter	-8 933	-8 366
Summa	-92 202	-88 886

Not 5 Avskrivningar enligt plan	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar på byggnader	0	0
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-3 052	-3 052
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-9 380	-3 409
Summa	-12 432	-6 461

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 013 500	2 013 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 013 500	2 013 500
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående redovisat värde	2 013 500	2 013 500
Utgående bokfört värde	2 013 500	2 013 500

Not 7 Maskiner o inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	115 348	94 538
Årets inköp	20 250	20 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 598	115 348
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 874	-1 413
Årets avskrivningar enligt plan	-12 432	-6 461
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 306	-7 874
Utgående redovisat värde	115 292	107 474

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	28 843	27 211
Förutbetald ränta	2 238	0
Förutbetalda driftskostnader	7 553	7 594
Förutbetald kabel-tv	4 630	6 793
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	1 250	1 750
Summa	44 514	43 348

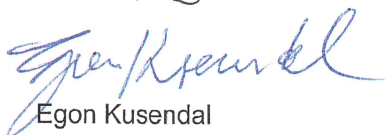
Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	1,54%	2023-06-30	405 008	409 436
Stadshypotek	1,69%	2022-01-30	547 854	552 309
Stadshypotek	2,00%	2022-10-30	255 375	261 375
Kortfristig del			-16 368	-16 368
Summa			1 191 869	1 206 752
Nästa års beräknade amortering			16 368	16 368
Amortering år 2-5			65 472	65 472
Amortering efter år 5			1 126 397	1 141 280
Summa skuld			1 208 237	1 223 120

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna driftskostnader	0	0
Upplupen ränta	426	436
Förutbetalda avgifter	73 657	70 740
Summa	74 083	71 176

Frösön 713 2022


Egon Kusendal


Nils-Gustav Nilsson


Sylvia Fredriksson


Kia Carlsson


Urban Dahlgren

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2022

Marie Pålsson