

Styrelsen för BRF FYREN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 806	10 799	10 819	10 888
Resultat efter finansiella poster	1 496	1 986	1 404	2 360
Rörelsemarginal (%)	13	16	13	13
Avkastning på eget kap. (%)	4	6	4	7
Balansomslutning	39 368	38 616	35 905	35 536
Soliditet (%)	95	93	95	92
Antal anställda	2,50	2,50	2,50	3,00
Taxeringsvärde, tkr	76 258,00	76 258,00	76 258,00	66 185,00
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	513,00	513,00	513,00	517,00

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 437 279	17 928 595	14 692 953	1 985 718	36 044 545
Disposition av föregående års resultat:		1 000 000	985 718	-1 985 718	0
Årets resultat				1 495 754	1 495 754
Belopp vid årets utgång	1 437 279	18 928 595	15 678 671	1 495 754	37 540 299

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 678 671
årets vinst	1 495 755
	17 174 426

disponeras så att till yttre underhållsfond överföres	1 000 000
i ny räkning överföres	16 174 426
	17 174 426

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	10 805 618	10 799 429
Övriga intäkter	2	6 598	7 502
		10 812 216	10 806 931
Rörelsens kostnader			
Reparationer & underhåll	3	-197 674	-464 861
Driftkostnader	4	-5 400 126	-5 057 185
Fastighetsavgift/skatt	4	-231 630	-231 630
Övriga kostnader	4	-719 770	-657 068
Personalkostnader	5	-1 393 488	-1 285 363
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 452 075	-1 374 113
Övriga rörelsekostnader		-45 158	0
		-9 439 921	-9 070 220
Rörelseresultat		1 372 295	1 736 711
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123 546	249 026
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86	-19
		123 460	249 007
Resultat efter finansiella poster		1 495 755	1 985 718
Resultat före skatt		1 495 755	1 985 718
Årets resultat		1 495 755	1 985 718

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	29 477 092	25 082 023
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	5 412 589
Inventarier, verktyg och installationer	9	153 138	64 404
		29 630 230	30 559 016
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		30 130 230	31 059 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 908	3 816
Aktuella skattefordringar		11 600	12 165
Övriga fordringar		31 436	38 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	253 565	146 672
		305 509	201 560
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	7 741 298	6 622 408
Kassa och bank		1 190 504	732 804
Summa omsättningstillgångar		9 237 311	7 556 772
SUMMA TILLGÅNGAR		39 367 541	38 615 788

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 437 279	1 437 279
Fond för yttre underhåll		18 928 595	17 928 595
		20 365 874	19 365 874
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		15 678 671	14 692 953
Årets resultat		1 495 755	1 985 718
		17 174 426	16 678 671
Summa eget kapital		37 540 300	36 044 545
Kortfristiga skulder			
Inre reparationsfond		44 762	61 624
Leverantörsskulder		107 367	931 092
Övriga skulder		176 618	147 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 498 494	1 431 036
Summa kortfristiga skulder		1 827 241	2 571 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 367 541	38 615 788

Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	1 495 755	1 985 718
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 497 233	1 374 113
Betald skatt	565	-275

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 993 553 **3 359 556**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-5 092	-985
Förändring av kortfristiga fordringar	-102 660	-42 473
Förändring av leverantörsskulder	-823 725	745 759
Förändring av kortfristiga skulder	82 962	-22 905

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 145 037 **4 038 951**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-568 447	-5 618 839
--	----------	------------

Årets kassaflöde

1 576 590 **-1 579 888**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	7 355 211	8 935 099
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

8 931 802 **7 355 211**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2-6,67%
Markanläggningar	10%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-7%
Inventarier, verktyg och installationer	20-30%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt blansräkningsmetoden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och föreningen kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Taxeringsvärde

Fastighetens samlade taxeringsvärde.

Årsavgift för bostäder, kr/kvm

Årsavgifter genom total bostadsrättsyta.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	10 777 018	10 759 179
Överlåtelseavgift	10 000	17 000
Pantsättningsavgift	7 500	7 200
Uthyrningslägenhet	11 100	16 050
Övriga intäkter	6 598	7 502
	10 812 216	10 806 931

Not 3 Reparationer- och underhåll

	2018	2017
Reparationer/underhåll	102 493	463 398
Reparation tvättstuga	95 181	1 463
	197 674	464 861

Not 4 Rörelsens kostnader

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Städ	193 368	186 396
Snö- och halkbekämpning	59 564	6 627
Utemiljö	256 578	12 569
Hissbesiktning	1 693	0
	511 203	205 592
Taxebundna kostnader		
El	1 145 098	1 082 634
El garage	81 810	49 085
Uppvärmning	2 068 246	2 118 574
Vatten	959 688	958 027
Sophantering och återvinning	360 341	322 727
	4 615 183	4 531 047
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	171 985	164 501
Kabel TV och Internet	101 754	156 044
	273 739	320 545
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
Fastighetsskatt	231 630	231 630
	231 630	231 630
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Mervärdersskatt fastighetsförvaltning	237 232	254 047
Revision	31 729	35 912
Ekonomisk förvaltning	167 378	161 961
Övriga förvaltningskostnader, stämmor	68 801	18 633
Övriga externa kostnader	214 630	186 515
	719 770	657 068

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Män	2,5	2,5
	2,5	2,5
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	140 000	119 999
Övriga anställda	888 087	829 402
	1 028 087	949 401
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	33 927	31 598
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	325 119	299 489
	359 046	331 087
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 387 133	1 280 488

Not 6 Avskrivningar

	2018	2017
Avskrivningar byggnader	1 291 959	1 231 924
Avskrivningar markanläggningar	112 610	112 610
Avskrivningar maskiner/inv	32 844	20 246
Avskrivningar maskiner	14 662	9 333
	1 452 075	1 374 113

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 776 567	55 604 067
Inköp	5 844 796	172 500
Försäljningar/utrangeringar	-564 682	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 056 681	55 776 567
Ingående avskrivningar	-30 694 544	-29 350 010
Försäljningar/utrangeringar	519 524	0
Årets avskrivningar	-1 404 569	-1 344 534
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 579 589	-30 694 544
Utgående redovisat värde	29 477 092	25 082 023
Taxeringsvärden byggnader	63 008 000	63 008 000
Taxeringsvärden mark	13 250 000	13 250 000
	76 258 000	76 258 000

Not 8 Pågående nyanläggningar av materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Dörr- och låsbyte	0	5 412 589
	0	5 412 589

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	904 426	870 676
Inköp	136 240	33 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 040 666	904 426
Ingående avskrivningar	-840 022	-810 443
Årets avskrivningar	-47 506	-29 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-887 528	-840 022
Utgående redovisat värde	153 138	64 404

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Länsförsäkringar	142 285	143 434
Comhem	111 280	0
Upplupna avtalade försäkringsavgifter	0	3 238
	253 565	146 672

Not 11 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Stratega 30	44 865,2577	7 641 298	7 641 298	8 004 680
Nordea Aktieindexfond		100 000	100 000	95 240
		7 741 298	7 741 298	8 099 920

Not 12 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	750 000	4 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	578 369	508 849
Upplupna semlöner	86 580	84 679
Upplupna sociala avgifter och andra avgifter	27 203	26 606
Förutbetalda hyror och avgifter	804 873	810 902
Upplupna avtalade försäkringsavgifter	1 469	0
	1 498 494	1 431 036

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	32 245 500	32 245 500
	32 245 500	32 245 500

Not 15 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand

Lars-Gunnar Näslund
Ordförande

Nadine Hägglund

Sven-Olof Lindeberg

Roland Innala

Lena Lennestål

Lena Romberg

Robert Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Lundin
Auktoriserad revisor