

Årsredovisning

för

BRF FYREN

788000-1768

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Kassaflödesanalys	5
Noter	6

Styrelsen för BRF FYREN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 041	10 806	10 799	10 819
Resultat efter finansiella poster	1 259	1 496	1 986	1 404
Rörelsemarginal (%)	8	13	16	13
Avkastning på eget kap. (%)	3	4	6	4
Balansomslutning	40 114	39 368	38 616	35 905
Soliditet (%)	95	95	93	95
Antal anställda	2,50	2,50	2,50	2,50
Taxeringsvärde, tkr	93 945,00	76 258,00	76 258,00	76 258,00
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	513,00	513,00	513,00	513,00

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 437 279	18 928 595	15 678 670	1 495 755	37 540 299
Disposition av föregående års resultat:		1 000 000	495 755	-1 495 755	0
Årets resultat				759 182	759 182
Belopp vid årets utgång	1 437 279	19 928 595	16 174 425	759 182	38 299 481

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 174 425
årets vinst	759 182
	16 933 607
disponeras så att till yttre underhållsfond överföres	1 000 000
i ny räkning överföres	15 933 607
	16 933 607

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

AL

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	11 041 354	10 777 018
Övriga intäkter	2	38 718	35 198
		11 080 072	10 812 216
Rörelsens kostnader			
Reparationer & underhåll	3	-480 763	-197 674
Driftkostnader	4	-5 653 586	-5 400 126
Fastighetsavgift/skatt	4	-285 650	-231 630
Övriga kostnader	4	-720 960	-719 770
Personalkostnader	5	-1 556 407	-1 393 488
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 497 439	-1 452 075
Övriga rörelsekostnader		0	-45 158
		-10 194 805	-9 439 921
Rörelseresultat		885 267	1 372 295
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		373 915	123 546
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-86
		373 915	123 460
Resultat efter finansiella poster		1 259 182	1 495 755
Resultat före skatt		1 259 182	1 495 755
Skatt på årets resultat		-500 000	0
Årets resultat		759 182	1 495 755

Handwritten signature

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	28 025 318	29 477 092
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	2 500 000	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	107 473	153 138
		30 632 791	29 630 230

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran		0	500 000
Summa anläggningstillgångar		30 632 791	30 130 230

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		20 979	8 908
Aktuella skattefordringar		0	11 600
Övriga fordringar		0	31 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	146 958	253 565
		167 937	305 509

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	11	5 945 647	7 741 298
---------------------------------	----	-----------	-----------

Kassa och bank

3 367 602	1 190 504
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar	9 481 186	9 237 311
------------------------------------	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR	40 113 977	39 367 541
-------------------------	-------------------	-------------------

ML

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 437 279

1 437 279

Fond för yttre underhåll

19 928 595

18 928 595

21 365 874

20 365 874

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

16 174 425

15 678 671

Årets resultat

759 182

1 495 755

16 933 607

17 174 426

Summa eget kapital

38 299 481

37 540 300

Kortfristiga skulder

Inre reparationsfond

39 762

44 762

Leverantörsskulder

94 833

107 367

Aktuella skatteskulder

43 652

0

Övriga skulder

207 776

176 618

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 428 473

1 498 494

Summa kortfristiga skulder

1 814 496

1 827 241

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 113 977

39 367 541

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 259 182	1 495 755
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 497 439	1 497 233
Betald skatt	55 252	565
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 811 873	2 993 553
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-12 071	-5 092
Förändring av kortfristiga fordringar	138 043	-102 660
Förändring av leverantörsskulder	-12 534	-823 725
Förändring av kortfristiga skulder	-43 863	82 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 881 448	2 145 037
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 500 000	-568 447
Årets kassaflöde	381 448	1 576 590
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	8 931 802	7 355 211
Likvida medel vid årets slut	9 313 250	8 931 802

12

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	2-7%
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 (äkte 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 räknenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden.

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

	2019	2018
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	11 041 354	10 777 018
	11 041 354	10 777 018
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgift	15 000	10 000
Pantsättningsavgift	7 500	7 500
Uthyrningslägenhet	14 116	11 100
Öres- och kronutjämning	2 102	6 598
	38 718	35 198

Not 3 Reparationer- och underhåll

	2019	2018
Reparationer och underhåll	450 688	102 493
Reparation tvättstuga	3 681	95 181
Reparation garage/p-platser	26 394	0
	480 763	197 674

12

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Städ	190 092	193 368
Snö- och halkbekämpning	58 955	59 564
Utemiljö	172 854	256 578
Hissbesiktning	0	1 693
	421 901	511 203
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	1 204 841	1 145 098
El garage	83 826	81 810
Uppvärmning	1 859 157	2 068 246
Vatten	992 588	959 688
Sophantering och återvinning	354 150	360 341
	4 494 562	4 615 183
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	171 677	171 985
Kabel TV och Internet	565 446	101 754
	737 123	273 739
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
Fastighetsskatt	285 650	231 630
	285 650	231 630
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Mervärdesskatt fastighetsförvaltning	289 261	237 232
Ersättningar till revisor	26 000	31 729
Ekonomisk förvaltning	169 939	167 378
Övriga förvaltningskostnader, stämmor	18 914	68 801
Övriga externa kostnader	216 846	214 630
	720 960	719 770

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Män	2,5	2,5
	2,5	2,5
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	140 000	140 000
Övriga anställda	1 020 963	888 087
	1 160 963	1 028 087
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	39 004	33 927
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	352 515	325 119
	391 519	359 046
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 552 482	1 387 133

2

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Avskrivningar på byggnader	1 339 164	1 291 959
Avskrivningar på markanläggningar	112 610	112 610
Avskrivningar på maskiner och inventarier	27 405	32 844
Avskrivningar på övriga maskiner och inventarier	18 260	14 662
	1 497 439	1 452 075

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 273 795	49 993 681
Inköp	0	5 844 796
Försäljningar/utrangeringar	0	-564 682
Mark	5 782 886	5 782 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 056 681	61 056 681
Ingående avskrivningar	-31 579 589	-30 694 544
Försäljningar/utrangeringar		519 524
Årets avskrivningar	-1 451 774	-1 404 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 031 363	-31 579 589
Utgående redovisat värde	28 025 318	29 477 092
Taxeringsvärden byggnader	76 145 000	63 008 000
Taxeringsvärden mark	17 800 000	13 250 000
	93 945 000	76 258 000

Not 8 Pågående nyanläggningar av materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Värmepumpinstallation yttertak	2 500 000	0
	2 500 000	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 040 666	904 426
Inköp	0	136 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 040 666	1 040 666
Ingående avskrivningar	-887 528	-840 022
Årets avskrivningar	-45 665	-47 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-933 193	-887 528
Utgående redovisat värde	107 473	153 138

AL

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar	146 958	142 285
Comhem	0	111 280
	146 958	253 565

Not 11 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Stratega 30	34 573,3909	5 945 647	5 945 647	6 806 923
		5 945 647	5 945 647	6 806 923

Not 12 Checkräkningskredit

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	750 000	750 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	102 661	86 580
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	32 256	27 203
Förutbetalda hyror och avgifter	869 949	804 873
Upplupna avtalade försäkringsavgifter	878	1 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	422 729	578 369
	1 428 473	1 498 494

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	32 245 500	32 245 500
	32 245 500	32 245 500

Not 15 Bokslutsrapport

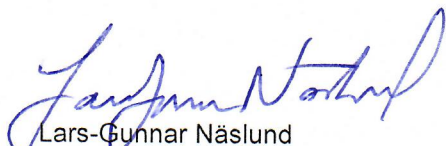
För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

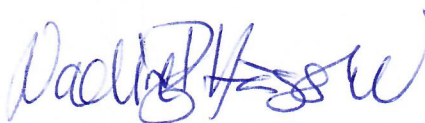
Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

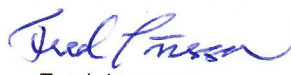
som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

AL

Härnösand den 26 mars 2020

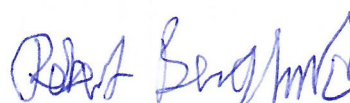

Lars-Gunnar Näslund
Ordförande


Nadine Hägglund


Fred Jönsson


Roland Innala


Lena Lennestål


Robert Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2020


Andreas Lundin
Auktoriserad revisor