

# Årsredovisning

## Brf Skjutbanan 6

Org nr 769633-2837

Styrelsen för Brf Skjutbanan 6  
avger härmed årsredovisning för  
räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Brf Skjutbanan 6

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB  
Telefon 063-18 15 60

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

## Föreningens fastighet

### Byggnad

Föreningen äger fastigheten Skjutbanan 6 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 8 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1950.

## Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

Antal	Standard
4	2 r o k
2	3 r o k
2	4 r o k

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Den totala bostadsarean är 570 kvm

På fastigheten finns även 2 lokaler samt 25 parkeringsplatser.

Den totala lokalarean är 69 kvm

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	4 377 000
Mark	<u>1 563 000</u>
	5 940 000

## Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms både genom fjärrvärme och direktverkande el. Lägenheterna har vattenradiatorer/elpaneler.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan,

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

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-14. Nuvarande stadgar registrerades 2016-11-14.

## Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 11 medlemmar fördelade på 8 medlemslägenheter.

## Förvaltning

### Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

### Teknisk

Fastighetsskötsel har utförts av föreningen själv förutom snöröjning som utförts av Thoren Entreprenad.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021 följande sammansättning

---

Fredrik Bergeskär	Ledamot, ordförande
Ida Bröms	Ledamot
Mikael Wassdahl	Ledamot
Elias Bjuhr	Suppleant
Sven Erik Pettersson	Suppleant

---

### Revisorer

David Danielsson, Förtroende vald

### Valberedning

Hanna Ring

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft fyra protokollförda möten.

### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av fastställt prisbasbelopp.

Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av fastställt prisbasbelopp.

Under året har inga överlåtelse skett.

### Årets händelser

Styrelsen har under 2021 genomfört 4 stycken protokollförda styrelsemöten, utöver det har det genomförts ett antal mindre arbetsmöten inom styrelsen för att bereda föreningens åtgärdsplan för fastigheten där tyngdpunkten legat på planering för byte av ventilation samt renovering av trapphus.

Det har genomförts 2 stycken föreningsmöten med information om pågående projekt och aktuella frågor. Utöver detta har det genomförts två riktade föreningsmöten för att inhämta medlemmarnas önskemål och inriktning på renovering av trapphus.

Utöver detta så genomfördes även den traditionsenliga städdagen med efterföljande gemensam trivselaktivitet.

### Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig vinst på 138 tkr, om man bortser från avskrivningar som inte påverkar likviditeten har föreningen ett positivt likvidflöde på 224 tkr från verksamheten. Ser man på hela likvidflödet med förändringar i rörelseresultat samt investeringar, insatser, upplåning och amorteringar är kassaflödet på årsbasis positivt med 209 tkr. Föreningens högsta driftskostnad är för snöröjning samt för el. Kostnaden har stigit jämfört med föregående år.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>6 300 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-52 561</b>	<b>-41 056</b>	<b>6 206 383</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Balanseras i ny räkning				-41 056	41 056	
Årets resultat					138 459	138 459
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 300 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-93 617</b>	<b>138 459</b>	<b>6 344 842</b>

## Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, Kkr	388	384	369	
Resultat efter finansiella poster, Kkr	138	-41	-61	
Räntekostnader i förhållande till intäkt	19,40%	19,82%	20,80%	
Skuldsättningsgrad %	70,56	72,13	72,55	
Soliditet, %	58,0	58,0	57,0	
Skuldkvot/Räntekänslighet	11,5	11,6	12,2	
Genomsnittlig skuldränta, %	1,68	1,69	1,69	
Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta	22,88	22,54	25,11	
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta	59,05	49,31	71,48	
Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta	36,74	32,74	37,71	
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 854	7 854	7 936	
Fastighetens belåningsgrad, %	43,17	42,82	42,91	
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	524	500	478	
Underhålls o amoreringsutrymme %	59,41	18,32	17,18	
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	404	124	111	
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 053	11 053	11 053	

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

## Resultatdisposition

Balanserat resultat	-93 617
Årets resultat	138 459
	44 842
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	35 000
I ny räkning överföres	9 842
	44 842

## RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	388 309	386 018
Övriga intäkter		109 062	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>497 371</b>	<b>386 018</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-166 820	-221 794
Övriga externa kostnader	3	-31 070	-43 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-85 769	-85 769
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-283 659</b>	<b>-350 936</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>213 712</b>	<b>35 082</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		0	30
Räntekostnader fastighetslån		-75 253	-76 168
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>138 459</b>	<b>-41 056</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>138 459</b>	<b>-41 056</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	4	10 369 830	10 455 599
		<b>10 369 830</b>	<b>10 455 599</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 369 830</b>	<b>10 455 599</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordran		36 329	36 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	2 969	2 795
		<b>39 298</b>	<b>39 658</b>
<b>Kassa och bank</b>		475 636	266 293
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>514 934</b>	<b>305 951</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 884 764</b>	<b>10 761 550</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		6 300 000	6 300 000
Yttre reparationsfond		0	0
		<b>6 300 000</b>	<b>6 300 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-93 616	-52 561
Årets resultat		138 459	-41 056
		<b>44 843</b>	<b>-93 617</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 344 843</b>	<b>6 206 383</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	6	4 429 750	4 476 750
		<b>4 429 750</b>	<b>4 476 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	47 000	47 000
Förskott från kunder		0	8 828
Leverantörsskulder		15 579	0
Skatteskulder		14 632	16 378
Övriga kortfristiga skulder		3 150	1 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	29 810	4 352
		<b>110 171</b>	<b>78 417</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 884 764</b>	<b>10 761 550</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	213 712	35 082
Årerföring gjorda avskrivningar	85 769	85 769
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>299 481</b>	<b>120 851</b>
Erhållen ränta	0	30
Erlagd ränta	-75 253	-76 168
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>224 228</b>	<b>44 713</b>
<b>Förändring av rörelseresultat</b>		
Kortfristiga fordringar - förändring	360	8 275
Leverantörsskulder- förändring	15 579	-1
Kortfristiga skulder - förändring	16 176	-85 421
<b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>	<b>32 115</b>	<b>-77 147</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-47 000	-47 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-47 000</b>	<b>-47 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>209 343</b>	<b>-79 434</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>266 293</b>	<b>345 727</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>475 636</b>	<b>266 293</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag. Principen är densamma som 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:

Byggnad	100 år
Fjärrvärmeinstallation	15 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar är redovisade som bokslutsdisposition.

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde 2019 och det kommer att finnas kvar t o m 2022. Fastighetsavgiften är 1 459 kr per lägenhet och fastighetskatt för lokalen är 1 %. Föreningen betalar ingen fastighetsavgift 2019 eftersom förvärvet av fastigheten skedde under året.

### 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 personal.

## Upplysningar till enskilda poster

<b>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
Årsavgifter bostadsrätt	304 788	293 076
Hyresintäkter lokaler	38 400	38 400
Hyresintäkter garage o p-plats	86 150	91 250
Pant- och Överlåtelseavgifter	0	5 811
Vakanser	-41 400	-44 200
Erhållna bidrag	109 062	0
Övriga intäkter	371	1 681
<b>Summa</b>	<b>497 371</b>	<b>386 018</b>
<b>Not 2 Driftkostnader</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>		
Snöröjning o markunderhåll	-35 682	-13 595
Bevakningskostnader	-4 577	0
<b>Summa</b>	<b>-40 259</b>	<b>-13 595</b>
<i><u>Reparationer</u></i>		
Material	-3 184	-6 161
Reparation installationer	-6 250	-20 654
Reparation tomt	0	-9 722
Underhåll huskropp utvändigt	0	-69 950
Underhåll installationer	-4 264	0
<b>Summa</b>	<b>-13 698</b>	<b>-106 487</b>
<i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i>		
El	-33 660	-28 105
Värme	-13 044	-12 847
Vatten o avlopp	-20 941	-18 662
Sophämtning	-12 545	-12 261
<b>Summa</b>	<b>-80 190</b>	<b>-71 875</b>
<i><u>Övriga driftkostnader</u></i>		
Fastighetsförsäkring	-18 045	-15 445
Fastighetsskatt/ avgift	-14 628	-14 392
<b>Summa</b>	<b>-32 673</b>	<b>-29 837</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-166 820</b>	<b>-221 794</b>

Not 3 Övriga externa kostnader	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode	-20 000	-30 597
Revisionskostnader	-1 535	0
Övriga administrationskostnader	-2 031	-3 154
Extra förvaltningskostnader	-7 504	-9 622
<b>Summa</b>	<b>-31 070</b>	<b>-43 373</b>

**Not 4 Byggnader, mark och markanläggning**

Byggnader	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 178 383	8 178 383
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 178 383</b>	<b>8 178 383</b>
Årets avskrivningar enligt plan	-85 769	-85 769
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-411 273</b>	<b>-325 503</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 767 110</b>	<b>7 852 880</b>
<b>Mark</b>	<b>2 602 720</b>	<b>2 602 720</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>10 369 830</b>	<b>10 455 600</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	4 377 000	4 377 000
Mark	1 563 000	1 563 000
<b>Summa</b>	<b>5 940 000</b>	<b>5 940 000</b>

**Not 5 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	2 969	2 795
Övriga förutbetalda kostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>2 969</b>	<b>2 795</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	1,67%	2022-03-01	4 476 750	4 523 750
Kortfristig del			-47 000	-47 000
<b>Summa</b>			<b>4 429 750</b>	<b>4 476 750</b>
Nästa års beräknade amortering			47 000	47 000
Amortering år 2-5			188 000	188 000
Amortering efter år 5			4 241 750	4 288 750
<b>Summa skuld</b>			<b>4 476 750</b>	<b>4 523 750</b>

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förutbetalda avgifter	29 810	41 317
Upplupen ränta	0	2 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>0</u>	<u>86 608</u>
<b>Summa</b>	<b>29 810</b>	<b>130 230</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>4 700 000</u>	<u>4 700 000</u>
<b>Summa</b>	<b>4 700 000</b>	<b>4 700 000</b>

**Eventualförpliktelser** **Inga** **Inga**

Östersund / 2022

Fredrik Bergeskär  
Styrelseordförande

Ida Bröms

Mikael Wassdahl

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2022

David Danielsson  
Förtroende vald revisor