

Årsredovisning

för

Brf Tulehus

715200-1959

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Tulehus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag (äkta förening).

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-10.

Föreningens fastighet, Ugglan 19, består av 82 medlemslägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 8 lokaler och 3 garage med hyresrätt.

Värdeår: 2004

Lägenhetsfördelning

1 rokv	6 st
1 rok	26 st
2 rok	44 st
3 rok	6 st

Totalytan enligt taxeringsbeskedet är 4 310 kvm, varav 3 910 kvm utgör lägenhetsyta och 400 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring.

Föreningens underhållsfond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Detta sker antingen enligt föreningens underhållsplan eller enligt stadgarna. Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Princip Redovisning AB
Fastighetsskötsel/städning: Rubin Facilitetsservice AB

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari 2018 genomfördes, efter 3 månaders förannonsering, en utstädning av övergivna tillhörigheter i föreningens gemensamma utrymmen. I samband med utstädningen gavs medlemmarna även möjlighet att slänga egna grovsopor i containern.

Energideklaration genomfördes i april 2018. Den är giltig t o m april 2028.

En brandskyddsbesiktning genomfördes i juni 2018.

Extrastämma hölls gällande fastställande av stadgeändringarna i juni 2018.

Föreningens reviderade stadgar godkända och registrerade av Bolagsverket 10 december 2018.

Under augusti och september uppförde föreningen ytterligare två balkonger, på respektive bostadsrättshavares bekostnad.

Undercentralen för värme och varmvatten har blivit moderniserad och uppkopplad mot Internet. Det gör att vår driftsentreprenör, Schneider Electric, kan löpande bevaka att allt fungerar. Vid fel kontakter de oss eller skickar ut reparatör.

Två förändringar i lokaluthyrningen, genom kontraktsskrivning 2018. Målarfirman har sagt upp sitt hyreskontrakt i hus 72, för avflyttning 31 mars 2019. Efterträdaren har tecknat ett nytt hyreskontrakt för lokalen innanför cykelrummet i hus 60, med tillträde 1 april 2019. Styrelsen avser undersöka möjligheten att omvandla lokalen i hus 72 till bostadsrätt.

Föreningen genomförde årlig vår- och höststädning av trädgården.

För information om väsentliga händelser efter årets slut, läs not 13.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 110 st och vid årets slut 102 st. Under året har 14 överlåtelser skett.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018 haft följande sammansättning:

Catharina Johansson	Ordförande
Joakim Lassegård	Ledamot
Petrus Hellgren	Ledamot
Erik Lundström	Ledamot

Anna Johansson Suppleant
Mikaela Holmlund Suppleant (t o m juni 2018 då hon i samband med överlåtelse av sin lägenhet utträtt ur föreningen)

Revisor

Kerstin Hedberg Auktoriserad revisor Finnhammars Revisionsbyrå AB
Kristina Bäckgren Internrevisor
Cecilia Sillanpää Revisorssuppleant

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Valberedning inför föreningsstämman 2019 har varit Kristin Svensson och Annasara Garlov.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 029	3 042	3 173	3 038
Resultat efter finansiella poster	142	190	-7	255
Soliditet (%)	36	32	30	29

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 000	5 466 894	1 757 437	-781 606	190 466	6 721 191
Kapitaltillskott balkonger		309 250	7 626			316 876
Disposition av föregående års resultat:			5 060	185 406	-190 466	0
Årets resultat					141 704	141 704
Belopp vid årets utgång	88 000	5 776 144	1 770 123	-596 200	141 704	7 179 771

I fonder ingår balkongfond samt fond för yttre underhåll.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-596 200
årets vinst	141 704
	-454 496

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	275 124
i ny räkning överföres	-729 620
	-454 496

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 029 534	3 042 192
		3 029 534	3 042 192
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 846 415	-1 798 664
Övriga förvaltningskostnader	4	-211 499	-214 746
Personalkostnader	5	-91 994	-91 994
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-583 331	-554 449
		-2 733 239	-2 659 853
Rörelseresultat		296 295	382 339
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 591	-191 874
		-154 591	-191 873
Resultat efter finansiella poster		141 704	190 466
Resultat före skatt		141 704	190 466
Årets resultat		141 704	190 466

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	17 859 649	12 618 005
Pågående nyanläggningar	7	0	5 466 894
		17 859 649	18 084 899
Inventarier och verktyg	8	242 184	291 015
Summa anläggningstillgångar		18 101 833	18 375 914
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		507 011	494 329
Aktuella skattefordringar		4 142	5 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	174 286	170 402
		685 439	670 677
<i>Kassa och bank</i>		1 235 698	1 736 592
Summa omsättningstillgångar		1 921 137	2 407 269
SUMMA TILLGÅNGAR		20 022 970	20 783 183

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 000	88 000
Kapitaltillskott balkonger		5 776 144	5 466 894
Balkongfond		272 482	264 856
Fond för yttre underhåll		1 497 641	1 492 581
		7 634 267	7 312 331
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-596 200	-781 606
Årets resultat		141 704	190 466
		-454 496	-591 140
Summa eget kapital		7 179 771	6 721 191
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	10 526 800	12 532 500
Summa långfristiga skulder		10 526 800	12 532 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		963 200	373 200
Förskott från kunder		360	0
Leverantörsskulder		372 994	283 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	979 845	872 984
Summa kortfristiga skulder		2 316 399	1 529 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 022 970	20 783 183

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll, redovisas enligt BFNAR 2003:4 som en egen post under bundet eget kapital. Reservering resp ianspråkstagande av medel sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Det sker en planmässig avsättning till den yttre fonden, enligt föreningens stadgar.

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 avskrivningstider tillämpas:

Balkonger	50 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år
Markanläggning	10 år
Maskiner och inventarier	10 år

Skatter

Föreningen är ett privatbostadsföretag och är inte skattskyldig för inkomster tillhörande fastighetsförvaltningen.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 805 285	2 805 284
Hysesintäkter lokaler	179 058	178 038
Hysesintäkter garage	21 600	21 600
Hysesintäkter förråd	7 800	7 500
Pant- och överlåtelseavgifter	14 963	25 022
Övriga intäkter	828	4 748
	3 029 534	3 042 192

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel/städning	203 586	152 279
Trädgårdsskötsel	22 953	10 489
Serviceavtal Schneider Electric AB	12 931	4 714
Snöröjning/sandning	13 050	1 413
Försäkringsärende	0	0
Reparationer/underhåll	72 428	158 348
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	0	41 000
El	96 640	64 707
Fjärrvärme	752 536	743 661
Vatten	167 796	168 821
Avfallshantering	140 022	108 412
Försäkring	75 875	72 194
Kabel-TV/Bredband	150 316	144 291
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	126 714	124 910
Sotning	0	3 425
Övriga driftkostnader	11 568	0
	1 846 415	1 798 664

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	0	6 678
Förbruknings- och kontorsmateriel	0	474
Datakommunikation	0	4 404
Porto	5 078	5 872
Revision	35 000	34 375
Ekonomisk Förvaltning	101 751	104 790
Bankkostnader	2 989	4 121
Medlems- och styrelsemöten	6 958	11 244
Medlems- och föreningsavgifter	6 980	6 840
Pantnoterings- och överlåtelseavgifter	26 172	27 440
Konsultarvoden	9 891	2 000
Övriga externa kostnader	16 680	6 508
	211 499	214 746

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	70 000	70 000
	70 000	70 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	21 994	21 994
	21 994	21 994
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	91 994	91 994

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 633 824	20 633 824
Omklassificeringar	5 776 144	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 409 968	20 633 824
Ingående avskrivningar	-8 015 819	-7 510 201
Årets avskrivningar	-534 500	-505 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 550 319	-8 015 819
Utgående redovisat värde	17 859 649	12 618 005
Taxeringsvärden byggnader	60 045 000	60 045 000
Taxeringsvärden mark	31 663 000	31 663 000
	91 708 000	91 708 000

I det redovisade värdet ingår mark med 184 000 kronor.

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Pågående balkongbyggen	5 776 144	5 466 894
Omklassificeringar	-5 776 144	0
	0	5 466 894

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	488 312	432 426
Inköp		55 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 312	488 312
Ingående avskrivningar	-197 297	-148 466
Årets avskrivningar	-48 831	-48 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-246 128	-197 297
Utgående redovisat värde	242 184	291 015

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	79 759	75 875
Ekonomisk förvaltning	25 437	25 437
Medlemskap Bostadsrätterna	6 840	6 840

Kabel-TV/Bredband	62 250	62 250
	174 286	170 402

Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
SEB 20237597 ränta 1,48% bunden t o m 2021-03-28	1 010 000	1 850 000
SEB 20596015 ränta 0,85% bunden t o m 2020-10-28	1 735 500	1 788 900
SEB 39242206 ränta 1,20% bunden t o m 2019-12-28	6 947 500	7 400 000
SEB 24803384 3-mån ränta f n 1,65% t o m 2019-03-20	1 797 000	1 866 800
Kortfristig del långfristig skuld	-963 200	-373 200
	10 526 800	12 532 500

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna styrelsearvoden	70 000	70 000
Upplupna sociala avgifter	21 994	21 994
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	758 494	755 990
Upplupet revisionsarvode	30 000	25 000
Fjärrvärme december	99 357	0
	979 845	872 984

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	14 340 000	14 340 000
	14 340 000	14 340 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

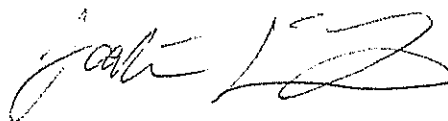
Återöppningen av ventilöppningarna i fasaden på baksidan av hus 70 och 72, tillhörande badrumsventilationen för lgh 512, 522, 532, 612, 622 och 632. Dessa ventilöppningar hade vid fasadrenoveringen felaktigt antagits tillhöra skafferiventilation, som föreningen i enlighet med förslag i tidigare energideklaration beslutat sätta igen. Misstaget som uppdagades i samband med OVK är härmed åtgärdat.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Sundbyberg



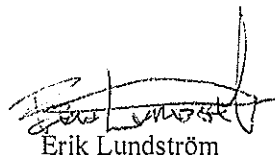
Catharina Johansson
Ordförande



Joakim Lassegård



Petrus Hellgren



Erik Lundström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Kristina Bäckgren
Internrevisor