

Årsredovisning

för

Brf Tulehus

715200-1959

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Brf Tulehus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

- Under året har vi fortsatt vårt arbete med att stärka brandsäkerheten genom att:
 - * byta ut tre av våra fem rökluckor samt justera de två andra för att upprätthålla fullgod funktion
 - * utföra brandtätning runt rör och ledningar dragna genom väggarna i entré-och källarplan
 - * genom att företaget Brandsäkra Norden AB introducera Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA), upprätta komplett brandskyddspärm enligt MSB's riktlinjer samt utbildning av styrelsen för att genomföra en självkontroll varje kvartal
- Informell översyn av husens elinstallationer. Elektrikern bedömde att befintliga el-stigar som renoverades för 30 år sedan var i gott skick och borde hålla i många år till.
- Under hösten genomfört en stamspolning av samtliga hus.
- Uppdaterat torkrummen i hus 62 med ny avfuktare samt två väggfläktar.
- Det har genomförts två städdagar, en under våren samt en under hösten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 106 st och vid årets slut 101 st. Under året har 8 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 2019 haft följande sammansättning:

Kristin Svensson	Ordförande
Johanna Andersson	Ledamot
Annasara Garlov	Ledamot
Joakim Lassegård	Ledamot
Carl Nylander	Ledamot
Daniel Olsen	Ledamot
Anna Johansson	Suppleant
Catharina Johansson	Suppleant
Linda Thanger	Suppleant

Revisor

Kerstin Hedberg	Auktoriserad revisor	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Kristina Bäckgren	Internrevisor	
Maria Jenryd	Revisorssuppleant	

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

Valberedning inför föreningsstämman 2020 har varit Anna Johansson, Catharina Johansson och Moa Söderstedt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 036	3 029	3 042	3 173
Resultat efter finansiella poster	-274	142	190	-7
Soliditet (%)	37	36	32	30

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 000	5 776 144	1 770 123	-596 200	141 704	7 179 771
Disposition av föregående års resultat:			275 124	-133 420	-141 704	0
Årets resultat					-274 031	-274 031
Belopp vid årets utgång	88 000	5 776 144	2 045 247	-729 620	-274 031	6 905 740

I fonder ingår balkongfond samt fond för yttre underhåll.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-729 621
årets förlust	-274 031
	-1 003 652

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	333 261
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-308 385
i ny räkning överföres	-1 028 528
	-1 003 652

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	3 036 368	3 029 534
		3 036 368	3 029 534
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 210 590	-1 846 415
Övriga förvaltningskostnader	5	-196 799	-211 499
Personalkostnader	6	-91 994	-91 994
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-640 894	-583 331
Övriga rörelsekostnader		-28 881	0
		-3 169 158	-2 733 239
Rörelseresultat		-132 790	296 295
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 241	-154 591
		-141 241	-154 591
Resultat efter finansiella poster		-274 031	141 704
Resultat före skatt		-274 031	141 704
Årets resultat		-274 031	141 704

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 259 402	17 859 649
		17 259 402	17 859 649
Inventarier och verktyg	8	235 212	242 184
Summa anläggningstillgångar		17 494 614	18 101 833
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		494 070	507 011
Aktuella skattefordringar		0	4 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	186 936	174 286
		681 006	685 439
<i>Kassa och bank</i>		727 074	1 235 698
Summa omsättningstillgångar		1 408 080	1 921 137
SUMMA TILLGÅNGAR		18 902 694	20 022 970

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 000	88 000
Kapitaltillskott balkonger		5 776 144	5 776 144
Balkongfond		272 482	272 482
Fond för yttre underhåll		1 772 765	1 497 641
		7 909 391	7 634 267
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-729 621	-596 200
Årets resultat		-274 031	141 704
		-1 003 652	-454 496
Summa eget kapital		6 905 739	7 179 771
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		10 163 600	10 526 800
Summa långfristiga skulder		10 163 600	10 526 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		363 200	963 200
Förskott från kunder		0	360
Leverantörsskulder		453 883	372 994
Aktuella skatteskulder		2 928	0
Övriga skulder		42 994	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	970 350	979 845
Summa kortfristiga skulder		1 833 355	2 316 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 902 694	20 022 970

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 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda		
Fastighetsinteckning	14 340 000	14 340 000
	14 340 000	14 340 000

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 805 286	2 805 285
Hysesintäkter lokaler	179 355	179 058
Hysesintäkter garage	21 600	21 600

Hysesintäkter förråd	9 450	7 800
Pant- och överlåtelseavgifter	18 861	14 963
Övriga intäkter	136	288
Påminnelseavgifter	1 680	540
	3 036 368	3 029 534

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel/städning	179 134	203 586
Trädgårdsskötsel	32 170	22 953
Serviceavtal Schneider Electric AB	11 958	12 931
Snöröjning/sandning	12 365	13 050
Reparationer/underhåll	308 385	72 428
Obligatoriska besiktningkostnader	21 094	0
El	103 006	96 640
Fjärrvärme	734 992	752 536
Vatten	214 251	167 796
Avfallshantering	153 999	140 022
Försäkring	79 759	75 875
Kabel-TV/Bredband	151 630	150 316
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	133 784	126 714
Sotning	4 500	0
Övriga driftkostnader	69 563	11 568
	2 210 590	1 846 415

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2019	2018
Datakommunikation	6 882	0
Porto	6 398	5 078
Revision	37 500	35 000
Ekonomisk Förvaltning	101 750	101 751
Bankkostnader	5 238	2 989
Medlems- och styrelsemöten	4 654	6 958
Medlems- och föreningsavgifter	6 840	6 980
Pantnoterings- och överlåtelseavgifter	21 211	26 172
Konsultarvoden	0	9 891
Övriga externa kostnader	6 326	16 680
	196 799	211 499

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
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 arvoden, ersättningar samt sociala kostnader	91 994	91 994

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 409 968	20 633 824
Omklassificeringar	0	5 776 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 409 968	26 409 968
Ingående avskrivningar	-8 550 319	-8 015 819
Årets avskrivningar	-600 247	-534 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 150 566	-8 550 319
Utgående redovisat värde	17 259 402	17 859 649
Taxeringsvärden byggnader	67 040 000	60 045 000
Taxeringsvärden mark	44 047 000	31 663 000
	111 087 000	91 708 000

I det redovisade värdet ingår mark med 184 000 kronor.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	488 312	488 312
Inköp	62 556	0
Försäljningar/utrangeringar	-144 401	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	406 467	488 312
Ingående avskrivningar	-246 128	-197 297
Försäljningar/utrangeringar	115 520	0
Årets avskrivningar	-40 647	-48 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 255	-246 128
Utgående redovisat värde	235 212	242 184

Nyanskaffningen avser tvättutrustning.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	92 139	79 759
Ekonomisk förvaltning	25 437	25 437
Medlemskap Bostadsrätterna	7 110	6 840
Kabel-TV/Bredband	62 250	62 250
	186 936	174 286

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
SEB 20237597 ränta 1,48% bunden t o m 2021-03-28	770 000	1 010 000
SEB 20596015 ränta 0,85% bunden t o m 2020-10-28	1 682 100	1 735 500
SEB 39242206 ränta 1,10% bunden t o m 2022-12-28	6 347 500	6 947 500
SEB 24803384 3-mån ränta f n 1,88% t o m 2020-01-28	1 727 200	1 797 000
Kortfristig del långfristig skuld	-363 200	-963 200
	10 163 600	10 526 800

De lån som förfaller till betalning under 2020 kommer enligt styrelsen att sättas om.

Förfaller senare än ett år, men inom fem år efter balansdagen	1 452 800	1 452 800
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	8 710 800	9 094 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna styrelsearvoden	70 000	70 000
Upplupna sociala avgifter	21 994	21 994
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	755 514	758 494
Upplupet revisionsarvode	30 000	30 000
Fjärrvärme december	92 842	99 357
	970 350	979 845

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen avser lägga förslag till stämman att renovera föreningslokalen samt omvandla en uthyrningslokal till bostadsrätt.

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

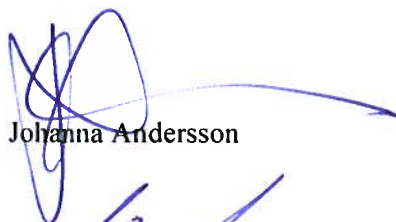
Sundbyberg



Kristin Svensson
Ordförande



Joakim Lassegård



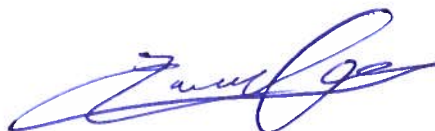
Johanna Andersson



Annasara Garlöv



Carl Nylander



Daniel Olsen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Kristina Bäckgren
Internrevisor