

Årsredovisning

för

Brf Tulehus

715200-1959

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Brf Tulehus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

- Stickprovsbesiktning av innertaken under februari 2020. Med anledning av ett tidigare ras av putsen i ett innertak, anlätades besiktningsfirman Besiktningsman.se för stickprov i 16% (13 av de 82) av lägenheterna. Urvalet var inriktat på att fånga upp lägenheter med potentiell risk för ras, snarare än att representera genomsnittlig status. Det sammanfattande bedömningen blev att det inte föreligger förhöjd risk för ras av puts från innertaken.
- Containerhelg i april 2020, då medlemmarna hade möjlighet att slänga grovavfall.
- Stämmobeslut (juni 2020) att renovera föreningslokalen i avsikt att den även ska kunna nyttjas som övernattningsrum. Pandemisituationen har försenat start av själva renoveringen, men ett första steg har tagits genom utbyte av möbler under sommaren 2020.
- Utbyte av en av tvättmaskinerna i tvättstugan i hus 62 i september 2020.
- Genomfört föreningens årliga vår- och höststäddagar med fokus på trädgården.
- Upprättat inventering och trädvårdsplan för föreningens samtliga 60 träd med diameter över 20 cm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 101 st och vid årets slut 97 st. Under året har 10 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 2020 haft följande sammansättning:

Catharina Johansson	Ordförande
Anna Johansson	Ledamot
Annasara Garlöv	Ledamot
Daniel Olsen	Ledamot
Kristin Svensson	Ledamot (avgick dec 2020 p g a avflytt)
Moa Söderstedt	Suppleant
Johanna Andersson	Suppleant
Linda Lassgård	Suppleant (avgick sept 2020 p g a avflytt)

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 10 protokollförda sammanträden. Valberedning inför föreningsstämman 2021 har varit styrelsen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 009	3 036	3 029	3 042
Resultat efter finansiella poster	67	-274	142	190
Soliditet (%)	38	37	36	32

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 000	5 776 144	2 045 247	-729 620	-274 031	6 905 740
Disposition av föregående års resultat:			24 876	-298 907	274 031	0
Årets resultat					66 901	66 901
Belopp vid årets utgång	88 000	5 776 144	2 070 123	-1 028 527	66 901	6 972 641

I fonder ingår balkongfond samt fond för yttre underhåll.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 028 528
årets vinst	66 901
	-961 627

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	333 261
i ny räkning överföres	-1 294 888
	-961 627

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 008 651	3 036 368
		3 008 651	3 036 368
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 848 187	-2 210 590
Övriga förvaltningskostnader	4	-241 445	-196 799
Personalkostnader	5	-91 994	-91 994
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-646 605	-640 894
Övriga rörelsekostnader		0	-28 881
		-2 828 231	-3 169 158
Rörelseresultat		180 420	-132 790
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 519	-141 241
		-113 519	-141 241
Resultat efter finansiella poster		66 901	-274 031
Resultat före skatt		66 901	-274 031
Årets resultat		66 901	-274 031

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 659 151 16 659 151	17 259 402 17 259 402
Inventarier och verktyg	7	245 926	235 212
Summa anläggningstillgångar		16 905 077	17 494 614
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		481 766	494 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	194 338 676 104	186 936 681 006
<i>Kassa och bank</i>		612 423	727 074
Summa omsättningstillgångar		1 288 527	1 408 080
SUMMA TILLGÅNGAR		18 193 604	18 902 694

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		88 000	88 000
Kapitaltillskott balkonger		5 776 144	5 776 144
Balkongfond		272 482	272 482
Fond för yttre underhåll		1 797 641	1 772 765
		7 934 267	7 909 391

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-1 028 528	-729 621
Årets resultat		66 901	-274 031
		-961 627	-1 003 652
Summa eget kapital		6 972 640	6 905 739

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut		7 762 800	10 163 600
Summa långfristiga skulder		7 762 800	10 163 600

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	2 400 800	363 200
Leverantörsskulder		92 403	453 883
Aktuella skatteskulder		7 192	2 928
Övriga skulder		0	42 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	957 769	970 350
Summa kortfristiga skulder		3 458 164	1 833 355

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 193 604

18 902 694

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Räkenskapsåret 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 802 193	2 805 286
Hysesintäkter lokaler	161 215	179 355
Hysesintäkter garage	21 600	21 600
Hysesintäkter förråd	7 200	9 450
Pant- och överlåtelseavgifter	15 543	18 861
Övriga intäkter	0	136
Påminnelseavgifter	900	1 680
	3 008 651	3 036 368

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel/städning	189 911	179 134
Trädgårdsskötsel	25 490	32 170
Serviceavtal Schneider Electric AB	12 364	11 958
Snöröjning/sandning	4 478	12 365
Reparationer/underhåll	69 715	308 385
Obligatoriska besiktningkostnader	0	21 094
El	95 890	103 006
Fjärrvärme	683 802	734 992
Vatten	209 093	214 251
Avfallshantering	173 943	153 999
Försäkring	92 139	79 759
Kabel-TV/Bredband	153 314	151 630
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	138 048	133 784
Sotning	0	4 500
Övriga driftkostnader	0	69 563
	1 848 187	2 210 590

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2020	2019
Datakommunikation	7 962	6 882
Porto	5 748	6 398
Revision	37 500	37 500
Ekonomisk förvaltning	105 567	101 750
Bankkostnader	5 489	5 238
Medlems- och styrelsemöten	3 871	4 654
Medlems- och föreningsavgifter	7 110	6 840
Pantnoterings- och överlåtelseavgifter	19 801	21 211
Konsultarvoden	18 750	0
Övriga fastighetskostnader	22 900	6 326
Administration	6 747	0
	241 445	196 799

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
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 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 409 968	26 409 968
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 409 968	26 409 968
Ingående avskrivningar	-9 150 566	-8 550 319
Årets avskrivningar	-600 251	-600 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 750 817	-9 150 566
Utgående redovisat värde	16 659 151	17 259 402
Taxeringsvärden byggnader	67 040 000	67 040 000
Taxeringsvärden mark	44 047 000	44 047 000
	111 087 000	111 087 000

I det redovisade värdet ingår mark med 184 000 kronor.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	406 467	488 312
Inköp	57 068	62 556
Försäljningar/utrangeringar	0	-144 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	463 535	406 467
Ingående avskrivningar	-171 255	-246 128
Försäljningar/utrangeringar	0	115 520
Årets avskrivningar	-46 354	-40 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-217 609	-171 255
Utgående redovisat värde	245 926	235 212

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	97 368	92 139
Ekonomisk förvaltning	26 710	25 437
Medlemskap Bostadsrätterna	7 260	7 110
Kabel-TV/Bredband	63 000	62 250
	194 338	186 936

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 363 200 kronor under nästkommande år. Räkenskapsåret 2020 är första året som skulder klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

	2020-12-31	2019-12-31
SEB 20237597 ränta 1,48% bunden t o m 2021-03-28	610 000	770 000
SEB 20596015 ränta 0,85% bunden t o m 2024-03-28	1 628 700	1 682 100
SEB 39242206 ränta 1,10% bunden t o m 2022-12-28	6 267 500	6 347 500
SEB 24803384 3-mån ränta f n 0,90% t o m 2021-06-28	1 657 400	1 727 200
Kortfristig del långfristig skuld	-2 400 800	-363 200
	7 762 800	10 163 600

Föreningen har amorterat 363 200 kr under räkenskapsåret 2020.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna styrelsearvoden	70 000	70 000
Upplupna sociala avgifter	21 994	21 994
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	749 205	755 514
Upplupet revisionsarvode	30 000	30 000
Fjärrvärme december	86 570	92 842
	957 769	970 350

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda		
Fastighetsinteckning	14 340 000	14 340 000
	14 340 000	14 340 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Trädvård i form av fällning och bortforsling av döda träd, borttagning av döda eller skadade toppar på ett antal tallar, kronlyft av häggen på östra sidan av hus 72 samt professionell klippning av häcken längs västra sidan av hus 62 (utanför tvättstugan).

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

Sundbyberg



Catharina Johansson
Ordförande



Annasara Garlöv



Daniel Olsen



Anna Johansson



Johanna Andersson
Suppleant, i ordinarie ledamots ställe

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Kristina Bäckgren
Internrevisor