

Årsredovisning 2019



Brf Tunnbyhus nr 1

OBS! Innehåller även kallelse & dagordning till stämman den 2 juli

ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken i bokstavsordning.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA

Är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGARNA

Är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och noter.

KORTFRISTIGA SKULDER

Är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Är skulder som föreningen skall reglera efter ett år.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGARNA

Är andra tillgångar än anläggningstillgångar, dvs för kortvarigt bruk.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, och omvänt ett underskott.

STÄLLDA PANTER

Avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER

Är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER

Är kostnader som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte fått faktura över per bokslutsdagen.

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMAN

Dagordning

Torsdagen den 2 juli 2020 klockan 18:00

**Plats: Gemensamhetslokalen vid dåligt väder och i
föreningens trädgård vid fint väder**

1. § Stämmans öppnande
2. § Val av stämмоordförande och stämмоordförandes val av protokollförare
3. § Fastställande av röstlängd
4. § Val av 1 - 2 justerare tillika rösträknare
5. § Fråga om stämman blivit stadgeenlig utlyst
6. § Fastställande av dagordning
7. § Föredragning av styrelsens årsredovisning och revisorns berättelse
8. § Beslut om fastställande av balans- och resultaträkningar samt
resultatdispositionen
9. § Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
10. § Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer
11. § Val om antal styrelseledamöter och suppleanter
12. § Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. § Val av revisorer och revisorssuppleant
14. § Val av valberedning
15. § Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem
anmält ärende (motioner)
16. § Stämmans avslutande

Bromölla 15 juni 2020

Styrelsen, brf Tunnsbyhus nr 1, Bromölla

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tunnbyhus nr 1, 738200-0300, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2019 - 31/12 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Bromölla.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Violon 2, Pionen 7, Fuchsian 7 och Fuchsian 8, vilka innehåller 48 st bostadsrättslägenheter och 4 st hyreslokaler, 3 garage och 22 st parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning

Iren Möller	ordförande
Dennis Ekstrand	v ordförande
Michaela Tietze	sekreterare
Mattias Jönsson	ledamot
Kuno Gerstl	ledamot

Suppleanter har varit:

Evelina Lönnberg Engberg
Marcus Steen
Bengt Persson

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Iren Möller och Kuno Gerstl, ordinarie ledamöter, samt suppleanterna Evelina Lönnberg Engberg, Marcus Steen och Bengt Persson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, samt av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Christer Asplund.

Valberedning

Valberedning har varit Jane Nordgren.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 september 2019.
Extra föreningsstämma hölls den 12 mars 2019 då nya stadgar antogs.
Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har en anställd som vaktmästare/vicevärd och en anställd för trappstädningen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Colbrands Redovisnings AB. Fr o m 2020-01-01 är det Götalands Fastighetsförvaltning AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Mattias Jönsson.

Lägenhetsfördelning

6 st 1 r o k 24 st 2 r o k 18 st 3 r o k

Lägenhetsytan är 2 876 m²

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut var 51 st.

Underhållsplan

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan.

Reparationer och underhåll

Erforderliga underhålls- och reparationsarbeten har utförts, varav speciellt kan nämnas:

Ny vattenreningsanläggning. Ny matarkabel till Ågatan 31.

Planerade underhåll år 2020

Inget större underhållsarbete planerat

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Trygg Hansa till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter 2020.

Nyckeltal i tkr om ej annat anges	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 360	2 328	2 320	2 070	1 937
Resultat	-16	191	55	20	-111
Balansomslutning	9 223	9 855	9 878	7 976	5 294
Soliditet (%)	9	8	6	7	10

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	85 761	235 142	301 395	191 233	813 531
Disposition		191 233		-191 233	
Årets resultat				-15 739	-15 739
Årets slut	85 761	426 375	301 395	-15 739	797 792

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	301 395,12
Årets resultat	-15 738,80
Summa	285 656,32

Styrelsen föreslår att 285 656,32 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	1	2 360 358 2 360 358	2 330 947 2 330 947
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-1 324 086	-1 276 731
Reparationer	3	-169 287	-79 712
Personalkostnader	4	-478 914	-369 421
Avskrivningar	5	-237 261	-235 455
		-2 209 548	-1 961 319
Rörelseresultat		150 810	369 628
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		0	20
Räntekostnader och liknande poster		-166 549	-178 414
		-166 549	-178 394
Årets resultat		-15 739	191 233

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31

2018-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

8 742 640

8 837 390

Installationer

7

24 748

40 938

8 767 387**8 878 328****Summa anläggningstillgångar****8 767 387****8 878 328****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Avgift-, hyres- och kundfordringar

0

504 822

Övriga kortfristiga fordringar

44 694

82 745

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

37 800

36 109

Kassa och bank

373 453

353 435

455 947**977 111****SUMMA TILLGÅNGAR****9 223 334****9 855 439****EGET KAPITAL OCH SKULDER****EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

85 761

85 761

Yttre underhållsfond

426 375

235 142

512 136**320 903****Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust

301 395

301 395

Årets resultat

-15 739

191 233

285 656**492 628****SUMMA EGET KAPITAL****797 792****813 531**

Långfristiga skulder till kreditinstitut

8

7 676 135

7 899 335

7 676 135**7 899 335****Kortfristiga skulder**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

223 200

223 200

Inre reparationsfond

148 811

146 246

Leverantörsskulder

13 785

4 871

Skatteskulder

24 025

44 206

Övriga skulder

0

7 781

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

339 586

716 268

749 407**1 142 573****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****9 223 334****9 855 439**

CA

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är förändrade jämfört med föregående år avseende beräkning av förutbetalda hyresintäkter. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Byggnad 1,47-5%. Maskiner, inventarier, installationer 10-20%.

Nettoomsättning	Not 1	År 2019	År 2018
Hyresintäkter lokaler		41 400	34 500
Hyresintäkter garage, p-plats mm		20 949	11 310
Årsavgifter, TV och internet		2 319 828	2 300 747
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		3 000	3 000
Övriga intäkter		-3	2
Avsättning inre fond		-24 816	-18 612
		2 360 358	2 330 947

Driftskostnader	Not 2		
Bevakningskostnader		-15 884	-14 850
Elavgifter		-42 646	-58 805
Värme		-438 615	-391 962
Vatten & avlopp		-255 572	-277 528
Renhållning		-86 363	-95 406
Fastighetsförsäkring		-39 545	-46 624
TV och internet		-178 420	-182 684
Övriga fastighetskostnader		-9 910	-23 289
Fastighetsskatt		-46 572	-29 011
Förbrukningsinventarier och -material		-21 687	-24 754
Fordonskostnader		-3 195	-10 221
Tele, post- och bankkostnader		-11 741	-8 499
Kund- & hyresförluster		-35 346	6 105
Extern revisor		-12 800	-3 000
Övriga förvaltningskostnader		-5 587	-3 560
Övriga externa tjänster		-106 366	-97 368
Övriga externa kostnader		-9 987	-10 717
Medlems- och föreningsavgifter		-3 850	-4 559
		-1 324 086	-1 276 731

Reparationer	Not 3		
Reparationer		-15 300	-12 833
Reparation bostäder		-30 535	-38 125
Reparation installationer		-64 652	-28 754
Underhåll av skador		-58 800	0
		-169 287	-79 712

Personalkostnader	Not 4		
Löner		-315 252	-274 944
Semesterlöneskuld		-16 476	16 540
Arvode styrelsen		-16 750	-13 500
Pensionskostnader		-16 247	-16 333
Sociala och andra avgifter		-113 489	-81 184
Övriga personalkostnader		-700	0
		-478 914	-369 421

Avskrivningar	Not 5		
Avskrivningar på byggnader		-221 071	-218 829
Avskrivningar på maskiner och inventarier		-16 190	-16 626
		-237 261	-235 455

Materiella anläggningstillgångar **Not 6**

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2019-12-31	Avskrivn år
Byggnader	Rak	13 764 693	-4 927 303	-214 755	8 622 635	1948 - 2069
Vattenrening ny Rak		126 321	0	-6 316	120 005	2019 - 2038
Summa		13 891 014	-4 927 303	-221 071	8 742 640	

Ackumulerade anskaffningsvärde exkl mark	År 2019	År 2018
Vid årets början	13 764 693	13 764 693
Årets anskaffning	126 321	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	13 891 014	13 764 693
Ingående avskrivningar	-4 927 303	-4 708 474
Årets avskrivningar enligt plan	-221 071	-218 829
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-5 148 374	-4 927 303
Utgående bokfört värde exklusive mark	8 742 640	8 837 390

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	3 463 000	2 087 000
	Taxeringsvärde byggnader:	11 718 000	7 150 000
	Totalt taxeringsvärde:	15 181 000	9 237 000

Maskiner, inventarier, installationer **Not 7**

Vid årets början	364 819	364 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	364 819	364 819

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-323 882	-307 256
Årets avskrivningar	-16 190	-16 626
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-340 072	-323 882
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 747	40 937

Långfristiga skulder kreditinstitut **Not 8**

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2019	Skuld År 2018
Ivetofta Sparbank	2021-03-31	2,10%	1 326 000 kr	1 362 000 kr
Ivetofta Sparbank	Löst		0 kr	888 935 kr
Ivetofta Sparbank	2022-03-31	1,92%	1 541 935 kr	0 kr
Ivetofta Sparbank	Löst		0 kr	701 000 kr
Ivetofta Sparbank	2023-01-31	2,45%	691 400 kr	710 600 kr
Ivetofta Sparbank	2020-10-31	2,04%	4 340 000 kr	4 460 000 kr
	Snittränta	2,06%	7 899 335 kr	8 122 535 kr

Avgår kortfristig del inom ett år	223 200 kr	223 200 kr
	7 676 135 kr	7 899 335 kr

Beräknad skuld om 5 år	6 783 335 kr
------------------------	--------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **Not 9**

Upplupna löner mm	25 748	3 638
Förutbetalda hyresintäkter	145 163	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 675	712 630
	339 586	716 268

Ställda säkerheter och

Not 10

ansvarsförbindelser

Pantbrev i fastighet

8 483 100

8 483 100

Bromölla

2020 -06-11

Iren Möller

Dennis Ekstrand

Michaela Tietze

Mattias Jönsson

Kuno Gerstl

Min revisionsberättelse har avgivits

2020 -06-12

Christer Asplund

Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Tunnbyhus nr 1
Org.nr. 738200-0300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tunnbyhus nr 1 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag har identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tunnbyhus nr 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Älmhult den 12 juni 2020



Christer Asplund

Godkänd revisor / Medlem i FAR