

Årsredovisning för

Brf Tegelstenen

716406-7790

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tegelstenen, 716406-7790 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bedriver förvaltning av föreningens fastighet. Föreningens fastighet är belägen på Sturegatan 20-28 i Helsingborgs kommun. Förenings säte är Helsingborg.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Mikael Lehto	Ordförande
Peter Eriksson	Sekreterare
Ola Hallbäck	Ledamot
Jutta Kasch	Ledamot
Mirjana Kosovic	Ledamot
Panajota Kichidou	Suppleant
Kristoffer Kittel	Suppleant
KPMG AB, Per Jacobsson, Auktoriserad revisor	Revisor

Fastighetsuppgifter

Fastigheten äger fastigheten Tegelstenen 2 innehållande 64 st bostäder samt Tegelstenen 3 innehållande garageplatser.

Bostadsdelens yta (BOA) är 4 598 kvm och 350 kvm är garageyta (LOA). Tomtytan är 6 188 kvm. Byggnaderna har nybyggnadsår - och värdeår 1979.

Under året har 8 st (5 st) lägenheter överlåtit.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

1 rum och kök - 5 st
2 rum och kokvrå - 1 st
2 rum och kök - 23 st
3 rum och kök - 30 st
4 rum och kök - 5 st
Garage - 33 st
P-platser - 11 st

Förvaltning

Energiteknik i Helsingborg AB har biträtt styrelsen med ekonomisk och teknisk förvaltning.

Personal

Föreningen har under året utbetalt ersättning till föreningens gårdskarll med 21 840 kr (21 840 kr) exkl sociala avgifter. Energiteknik i Helsingborg AB anlitas för att utföra fastighetens fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen haft 9 st (10 st) protokollförda styrelsemöten samt föreningsstämma.

Föreningen har under de senaste inkomståren beskattats som en äkta förening.

Den sista december 2019 uppgick antalet medlemmar i föreningen till 80 st (80 st).

Årsavgifter

Årsavgifterna under 2019 uppgick till 2 473 491 kr (2 417 275 kr).

Hyran från bilplatser uppgick till 148 076 kr (144 572 kr) och bränsleavgifter uppgick till 253 104 kr (253 104 kr).

Årsavgifterna har ej höjts under året.

Räntor

Årets räntekostnader uppgick till 245 949 kronor (199 809 kr).

Personal

Styrelsen har erhållit 86 880 kr (46 260 kr) i arvode under året exkl sociala kostnader.

Avskrivningar

Avskrivningar på fastigheten har gjorts med 423 383 kr (423 378 kr).

Lån och amortering

Under året har lån amorterats med 178 420 kr (160 920 kr).

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 912	2 856	2 583	2 522
Resultat efter finansiella poster	236	-201	-745	319
Eget kapital, tkr	3 991	3 754	3 996	4 585
Taxeringsvärde, tkr	60 943	46 628	46 628	36 468
varav byggnad, tkr	39 511	33 459	33 459	2 430
Soliditet, %	17%	15%	23%	26%
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta bostäder	537	525	475	461
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta	4 082	4 121	2 632	2 678
Avsättning underhållsfond/kvm byggyta, kr	37	9	9	9
lanspråktagande av				
underhållsfond/kvm byggnadsyta, kr	-	41	-	-
Avskrivning / kvm byggnadsyta	92	92	57	57

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras av egna medel.

Underhållskostnader

Enligt föreningens stadgar har till underhållsfonden avsatts 182 829 kr (46 196 kr). Årets uttag uppgår till 0 kr (191 132 kr)

Enligt stadgarna så måste avsättning till underhållsfond ske med minst 0,3% av taxeringsvärdet, vilket medför att årets avsättning föreslås till 60 943 000 kr x 0,3% = 182 829 kr.

Inom närstående tid kommer balkongrenoveringar utföras men beslut har tagits att inte fördjupa balkongerna i samband med renoveringen.

Under året har reparationer och utförts löpande. Samtliga poster nedan ingår i externa kostnader i resultaträkningen.

Energideklaration 16 125 kr
Ventilationsåtgärder 107 228 kr
Ventilbyte tvättstuga 8 863 kr

Driftskostnader och planerat underhåll

Årets löpande driftskostnader är i nivå med de budgeterade. Styrelsen har upprättat budget för 2020.

Föreningens fastighet är brandförsäkrad till fulla värdet hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet är 60 943 000 efter allmän fastighetstaxering 2019.

<i>Planerat underhåll enligt plan i tkr</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
Stommar och grund					
Stammar och värme					
Garage			-300		
El, termostater, undercentral					
Fasad					
Balkonger/ betonglagning		-6000			
Fönster					
Yttertak					
Gemensamheter	-100	-100	-100	-100	
Installationer					
Entrépartier fram-och baksida	-350	-350			
Hiss					
Porttelefon				-150	
Totalt tkr	-100	-6450	-400	-250	0

Förändringar i eget kapital

	<i>Bundet Medlems- insatser</i>	<i>Bundet Underhålls- fond</i>	<i>Fritt Balanserat resultat</i>	<i>Fritt Årets resultat</i>
Vid årets början	2 260 020	509 729	1 226 626	-241 981
Disposition enl föreningsstämma			-241 981	241 981
Avsättning till underhållsfond		182 829	-182 829	
Årets resultat				236 496
Vid årets slut	2 260 020	692 558	801 816	236 496

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Stämman föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	984 645
Reservering till underhållsfond	-182 829
lanspråktagande av underhållsfond	-
årets resultat	236 496
Totalt	1 038 312
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	-182 829
balanseras i ny räkning	1 221 141
Summa	1 038 312

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 912 148	2 855 920
Övriga rörelseintäkter		-	23 767
Summa rörelseintäkter		2 912 148	2 879 687
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	4	-1 520 476	-1 817 663
Övriga externa kostnader	5	-354 884	-483 955
Personalkostnader	3	-130 960	-80 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-423 383	-423 378
Övriga rörelsekostnader	7	-	-116 427
Summa rörelsekostnader		-2 429 703	-2 921 859
Rörelseresultat		482 445	-42 172
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 949	-199 809
Summa finansiella poster		-245 949	-199 809
Resultat efter finansiella poster		236 496	-241 981
Årets resultat		236 496	-241 981

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 574 370	22 821 622
Summa materiella anläggningstillgångar		22 574 370	22 821 622
Summa anläggningstillgångar		22 574 370	22 821 622
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		529 908	515 883
Övriga fordringar		-	1 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	156 963	152 043
Summa kortfristiga fordringar		686 871	669 131
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		871 202	1 020 156
Summa kassa och bank		871 202	1 020 156
Summa omsättningstillgångar		1 558 073	1 689 287
SUMMA TILLGÅNGAR		24 132 443	24 510 909

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		2 260 020	2 260 020
Underhållsfond		692 558	509 729
Summa bundet eget kapital		2 952 578	2 769 749
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		801 816	1 226 626
Årets resultat		236 496	-241 981
Summa fritt eget kapital		1 038 312	984 645
Summa eget kapital		3 990 890	3 754 394
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	14 845 274	18 766 963
Summa långfristiga skulder		14 845 274	18 766 963
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 924 189	180 920
Inre underhållsfond		265 865	291 552
Leverantörsskulder		236 091	705 881
Skatteskulder		8 663	2 953
Övriga skulder		14 625	5 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	846 846	803 041
Summa kortfristiga skulder		5 296 279	1 989 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 132 443	24 510 909

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindingstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Ändrade redovisningsprinciper

Föreningen har valt att gå över till K3 regelverket och tidigare tillämpades K2 reglerna. Förändringen innebär att föreningen tillämpar komponentavskrivning på fastigheten från 2018-01-01. Tidigare gjordes en avskrivning på 1% av byggnadens anskaffningsvärde och 4% på standardförbättring. Beräkning av fastighetens komponenter beskrivs nedan under rubriken Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastigheter

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 50 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,66% av anskaffningsvärdet.

Underhåll / underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättningen utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges årets fondavsättning och ianspråktagande ur fonden i förvaltningsberättelsen under rubriken Driftskostnader.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	2 473 491	2 417 275
Lägenhetsunderhåll	37 477	40 969
Garage / bilplats	148 076	144 572
Bränsleavgifter	253 104	253 104
Summa	2 912 148	2 855 920

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner och andra ersättningar:	108 720	68 100
Sociala kostnader	22 240	12 336
Summa	130 960	80 436

Not 4 Drift och underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	342 852	336 251
Reparationer	295 395	256 750
Planerat underhåll	-	191 132
El	170 220	100 169
Uppvärmning	196 135	334 486
Vatten	134 988	134 705
Sophämtning	48 807	56 508
Fastighetsförsäkring	68 780	68 036
Kabel-Tv och bredband	53 892	52 518
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	101 558	95 848
Utemiljö	-	-
Hissar	48 492	108 780
Övriga driftskostnader	59 357	82 480
Summa	1 520 476	1 817 663

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 874	6 763
Revisionskostnad	29 250	14 000
Porttelefon	8 988	9 734
Konsultkostnader	231 597	403 984
Avsättning till inre reparationsfond	42 810	41 018
Övriga externa kostnader	36 365	8 456
Summa övriga externa kostnader	354 884	483 955

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	423 383	423 378
Summa	423 383	423 378

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 494 400	18 307 482
Mark	1 200 000	1 200 000
Årets investeringar	176 131	7 328 904
-Avyttringar och utrangeringar	-	-141 985
	26 870 531	26 694 401
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 872 778	-3 474 960
-Avyttringar och utrangeringar	-	25 558
-Årets avskrivning enligt plan	-423 383	-423 378
	-4 296 161	-3 872 780
Redovisat värde vid årets slut	22 574 370	22 821 621
Taxeringsvärde	60 943 000	46 628 000
- varav byggnad	39 511 000	33 459 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	45 335	30 469
Förutbetalda omkostnader	111 628	121 574
	156 963	152 043

Not 9 Checkräkningskredit

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad kreditlimit	500 000	500 000
Outnyttjad del	-500 000	-500 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	19 547 000	19 547 000
Summa ställda säkerheter	19 547 000	19 547 000

Eventualförpliktelser

<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>
------------------------------	-------------

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek, ränta 1,25%, bundet till 2021-03-01	950 000	960 000
Stadshypotek, ränta 1,56%, bundet till 2022-04-30	2 268 020	2 316 020
Stadshypotek, ränta 1,28%, bundet till 2022-03-01	962 500	972 500
Stadshypotek, ränta 1,27%, bundet till 2022-03-30	2 935 674	2 966 094
Stadshypotek, ränta 1,25%, bundet till 2020-03-01	2 887 500	2 917 500
Stadshypotek, ränta 1,25%, bundet till 2021-03-30	962 500	972 500
Stadshypotek, ränta 1,2%, bundet till 2020-09-30	858 269	858 269
Stadshypotek, ränta 1,25 %, bundet till 2021-06-30	3 970 000	3 990 000
Stadshypotek, ränta 1,25 %, bundet till 2021-09-30	2 975 000	2 995 000
	18 769 463	18 947 883
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	3 745 769	3 938 594
Nästa års amortering	178 420	178 420
Skulder som förfaller mellan 2 och 5 år	14 845 274	14 830 869

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna driftskostnader	54 042	60 097
Upplupna utgiftsräntor	15 107	15 316
Förutbetalda årsavgifter	777 697	727 628
	846 846	803 041

Underskrifter

Helsingborg / 2020

Mikael Lehto, Ordförande

Peter Eriksson

Mirjana Kosovic

Ola Hallbäck

Jutta Kasch

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-

KPMG AB
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor