

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tullen

769611-7568

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Pinassen 1 i Karlstads kommun består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 74 bostadsrätter. Byggnadens källarplan inrymmer 74 garageplatser, förråd gemensamma tvättstugor, föreningslokal samt övernattningsrum.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
32 st 3 rum och kök
31 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 6 783 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med 223 894 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningens lokaler

2 st lokaler för uthyrning finns på totalt 231 m². Föreningslokal finns för uthyrning. Övernattningslokal har iordningsställts och finns för uthyrning till medlemmar.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 115 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

- Nytt passerssystem installerat.
- 1 st mingelkvällar för medlemmar har ägt rum under året.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Birgitta Gyllenstolpe	Ledamot	Ordförande
Kenneth Nordström	Ledamot	Vice ordförande
Bengt Sax	Ledamot	Sekreterare
Weith Bohlin	Ledamot	
Robert Ambjörnsson	Ledamot	
Jan-Ivan Johansson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 86 000 kronor.

Arvode till revisorer har utgått med 8 499 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	LR-revision	Ordinarie
Tore Nilsson		Suppleant

Valberedning

Inga-Lill Eriksson
Raimo Vehkajärvi

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-01.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2019-12-31	Amortering år 2019
Swedbank	1,25%	2020-01-03	13 355 336	1 000 000
Swedbank	0,98%	2019-12,28	21 250 000	1 000 000
Swedbank	1,090%	2020-08-25	22 750 000	0

Amortering 2018 har varit 1 000 000 kr.

Amortering 2019 har varit 2 000 000 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2019. Genomsnittlig avgift är 754 kr per m2.

Inga planerade höjningar för 2020

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2008 och har åsatts värdeår 2009. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2010-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m 2020 blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsavgift och andra ändringar som görs påverkar fastighetsavgiften t.ex. förändrade taxeringsvärden.

Fastighetsskatt utgår på lokaler med 1% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Tidigare år har föreningen betalat inkomstskatt med 21,4% på föreningens ränteintäkter. Med hänvisning till dom i Regeringsrätten 2010-12-29, där rätten ansåg ränteintäkter hänförliga till en bostadsrättsförenings fastighetsinnehav skattefria, har någon skattekostnad inte beräknats för föreningens ränteintäkter för år 2011 och framledes.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 366	5 293	5 285	5 283
Resultat efter finansiella poster	799	1 675	1 537	1 376
Soliditet (%)	66,1	65,1	64,4	63,0
Balansomslutning	172 358	173 749	173 010	174 587

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 443 000	2 252 852	9 788 876	1 674 849	113 159 577
Avsättning yttre fond		223 894	1 450 955	-1 674 849	0
Årets resultat				798 876	798 876
Belopp vid årets utgång	99 443 000	2 476 746	11 239 831	798 876	113 958 453

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 239 831
årets vinst	798 876
	12 038 707

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 238 940
i ny räkning överföres	9 799 767
	12 038 707

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		5 365 603	5 293 319
Övriga rörelseintäkter		40 917	12 600
Summa rörelseintäkter		5 406 520	5 305 919
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 185 786	-2 352 450
Personalkostnader	3	-97 325	-89 720
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-695 000	-695 000
Summa rörelsekostnader		-3 978 111	-3 137 170
Rörelseresultat		1 428 409	2 168 749
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-629 533	-493 900
Summa finansiella poster		-629 533	-493 900
Resultat efter finansiella poster		798 876	1 674 849
Resultat före skatt		798 876	1 674 849
Årets resultat		798 876	1 674 849

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	169 728 468	170 423 468
Summa materiella anläggningstillgångar		169 728 468	170 423 468
Summa anläggningstillgångar		169 728 468	170 423 468
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		62	-4 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	161 862	185 558
Summa kortfristiga fordringar		161 924	180 669
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 467 627	3 144 926
Summa kassa och bank		2 467 627	3 144 926
Summa omsättningstillgångar		2 629 551	3 325 595
SUMMA TILLGÅNGAR		172 358 019	173 749 063

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		99 443 000	99 443 000
Fond för yttre underhåll		2 476 746	2 252 852
Summa bundet eget kapital		101 919 746	101 695 852
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 239 831	9 788 876
Årets resultat		798 876	1 674 849
Summa fritt eget kapital		12 038 707	11 463 725
Summa eget kapital		113 958 453	113 159 577
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	57 355 336	59 355 336
Summa långfristiga skulder		57 355 336	59 355 336
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		326 914	405 056
Skatteskulder		0	-594
Övriga skulder		33 721	30 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	683 595	798 892
Summa kortfristiga skulder		1 044 230	1 234 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 358 019	173 749 063

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	798 876	1 674 849
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	695 000	695 000
Övrigt	-4 357	-42 114

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 489 519 2 327 735

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	3 825
Förändring av kortfristiga fordringar	23 695	-90 636
Förändring av leverantörsskulder	-78 142	102 414
Förändring av kortfristiga skulder	-112 371	9 238

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 322 701 2 352 576

Finansieringsverksamheten

Amortering	-2 000 000	-1 000 000
------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 000 000 -1 000 000

Årets kassaflöde

-677 299 1 352 576

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 144 926	1 792 349
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 467 627 3 144 925

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider enligt plan.

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Arvode för teknisk förvaltning	225 661	224 672
Reparation och underhåll	480 062	79 231
Värme	654 738	676 042
El	458 387	414 737
Vatten och avlopp	181 321	185 745
Renhållning	213 383	220 194
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	59 126	57 403
Löpande underhåll hiss	147 882	139 868
Fastighetsavgift	80 972	82 122
Snöröjning	16 627	24 768
Trädgård	106 857	32 828
Revisionsarvode	8 449	8 449
Arvode för ekonomisk förvaltning	107 623	105 359
Övriga driftskostnader7kurs/Wee/bank/bevakning	99 174	78 142
Admkostnader/stämma mm	51 498	22 891
Telia	274 177	
Konsultkostnader	19 849	
	3 185 786	2 352 451

Not 3 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	86 000	74 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	11 325	15 720
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	97 325	89 720

Not 4 Byggnader och mark

2019-12-31	2018-12-31
------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	175 284 468	175 284 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 284 468	175 284 468
Ingående avskrivningar	-4 861 000	-4 166 000
Årets avskrivningar	-695 000	-695 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 556 000	-4 861 000
Utgående redovisat värde	169 728 468	170 423 468
Bokfört värde mark	34 900 000	34 900 000
	34 900 000	34 900 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna intäkter	5 485	5 485
Vänerförvaltning AB	26 670	26 566
Värmlands Fastighetservice AB	58 005	55 904
Securitas	9 990	7 400
Telia	61 712	90 203
	161 862	185 558

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,090	2020-08-25	22 750 000
Swedbank	0,98	2019-12-28	21 250 000
Swedbank	1,25	2020-01-03	13 355 336
			57 355 336

Fastighetsinteckning	2019-12-31	2018-12-31
	77 000 000	77 000 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	98 090	89 000
Förskottsbetalda avgifter	373 227	483 204
El	46 766	49 290
Snöröjning	35 000	35 000
Comhem	13 050	13 050
Avgift	15 835	15 835
Hyra	13 427	13 427
Fjärrvärme dec	88 200	100 085
	683 595	798 891

Karlstad

Birgitta Gyllenstolpe
Ordförande

Kenneth Nordström
Vice ordförande

Bengt Sax
Sekreterare

Robert Ambjörnsson
Ledamot

Weith Bohlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor