

Årsredovisning

för

Brf Tullgården

714400-1778

Räkenskapsåret

2020

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Styrelsen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningens stadgar

Föreningen har antagit nya stadgar under 2017.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Råven 7 och 8 i Norrtälje kommun bebyggdes 1962-64.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 115 lägenheter och 2st lokaler, tandläkarmottagning och MMA kampsportsförening.

Dessutom finns 28 st garage och 12 st p-platser under tak med motorvärmare samt 40 st med elstolpar och 14 st utan.

Lägenhetsfördelning:

25 st 1 rum och kök

45 st 2 rum och kök

36 st 3 rum och kök

9 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 6 965 kvm Total lokalyta: ca 248 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1962 .

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är försäkrad i Protector försäkringar. Det ingår ingen tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare, det tecknar lägenhetsinnehavarna själva.

18
S3 TB RD
SE AM SS

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-18 bestått av:

Ordinarie

Susanne Signell	ledamot
Stefan Lindeborg	ledamot
Annika Mässing	ledamot
Johan Sjöqvist	ledamot
Tove Persson	ledamot
Mattias Deigård	ledamot

Suppleant

Maria Werner
Ulla Peuriere

Revisorer

Ordinarie Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Huvudansvarig Per Andersson

Valberedning

Karin Sandin
Therese Modig

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.
Vicevärd för föreningen har varit styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Sweax, trappstädningen har utförts av AJ städservice.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som blev klar under 2018.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats. (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 349 922 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 146 392 kronor.

Byte av 3 grundvattenpumpskåp. IAL har tagit hand om vatteninträngning i lokal 505, Lokalen i 11:an såldes, byte till starkare glödlampor i källare och källargångar, renoverat cykel & barnvagnsrummet, 10 platser att hyra i cykelrummet för cyklar,

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 144 medlemmar.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 397	4 434	4 432	4 418
Resultat efter finansiella poster	459	-5 492	-186	324
Soliditet (%)	-73	-98	-13	-11
Kassalikviditet (%)	27	173	280	367

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	527 259	924 637	3 200 594	-5 726 687	-5 491 865
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-3 200 594	3 200 594	
Balanseras i ny räkning				-5 491 865	5 491 865
Upplåtelse lgh 501	14 489	743 511			
Årets resultat					459 192
Belopp vid årets utgång	541 748	1 668 148	800 000	-8 817 958	459 192

AM PD M
JS TP JS

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 817 957
årets vinst	459 192
	-8 358 765

behandlas så att	
Avsättning till yttre reparationsfond	800 000
i ny räkning överföres	-9 158 765
	-8 358 765

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

AN PD MR
SE SJ TR JS

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 396 751	4 433 532
Övriga rörelseintäkter		28 921	3 002
Summa rörelseintäkter		4 425 672	4 436 534
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 077 759	-8 926 370
Övriga externa kostnader	5	-290 721	-278 344
Personalkostnader	6	-49 268	-180 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-396 550	-396 550
Summa rörelsekostnader		-3 814 297	-9 782 245
Rörelseresultat		611 375	-5 345 711
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138	96
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 321	-146 250
Summa finansiella poster		-152 183	-146 154
Resultat efter finansiella poster		459 192	-5 491 865
Resultat före skatt		459 192	-5 491 865
Årets resultat		459 192	-5 491 865

AM MD MB
83 TP TJ

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 959 292	4 355 842
Summa materiella anläggningstillgångar		3 959 292	4 355 842
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 400	1 400
Summa anläggningstillgångar		3 960 692	4 357 242
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		40 633	7 892
Övriga fordringar	8	2 529 567	2 216 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	64 769	118 173
Summa kortfristiga fordringar		2 634 969	2 342 514
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		764 170	1 713
Summa kassa och bank		764 170	1 713
Summa omsättningstillgångar		3 399 139	2 344 227
SUMMA TILLGÅNGAR		7 359 831	6 701 469

AM RJ TP M
JP NP JS

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 209 896

1 451 896

Yttre reparationsfond

800 000

3 200 594

Summa bundet eget kapital

3 009 896

4 652 490

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 817 957

-5 726 687

Årets resultat

459 192

-5 491 865

Summa fritt eget kapital

-8 358 765

-11 218 552

Summa eget kapital

-5 348 869

-6 566 062

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

0

11 911 450

Summa långfristiga skulder

0

11 911 450

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

11 911 450

155 000

Leverantörsskulder

105 830

87 399

Skatteskulder

19 576

18 600

Övriga skulder

43 798

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

628 046

1 095 082

Summa kortfristiga skulder

12 708 700

1 356 081

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 359 831

6 701 469

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

611 374

-5 345 710

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
Avskrivningar

396 550

396 550

Erhållen ränta

138

96

Erlagd ränta

-152 806

-136 451

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

855 256

-5 085 515

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

20 663

-3 702

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

-403 344

-396

Kassaflöde från den löpande verksamheten

472 575

-5 089 613

Finansieringsverksamheten

Nyupptagna lån

0

4 000 000

Amortering av fastighetslån

-155 000

-136 250

Inbetalda insatser / kapitaltillskott

758 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

603 000

3 863 750

Årets kassaflöde

1 075 575

-1 225 863

Likvida medel vid årets början

13

Likvida medel vid årets början

2 186 328

3 412 191

Likvida medel vid årets slut

3 261 903

2 186 328

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut de lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	58 år
Dörrbyte , stamreovering och takreovering	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	84 088	115 932
Hysesintäkter garage och p-platser samt carport	259 050	259 200
Hysesintäkter övriga	26 900	25 974
Årsavgifter bostäder	3 812 406	3 725 340
Årsavgifter lokaler	92 270	68 940
Debiterade elavgifter	57 796	248 646
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 757	3 000
Hysesbortfall	-12 910	-10 500
Öresutjämning	-44	2
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	5 420	0
Avgift andrahandsupplåtelse	788	0
Hysesrabatt hysesintäkter p-platser, ej momsregist	-4 150	0
Outhyrt lokaler, ej momsregistrerade	-74 234	0
El, momsregistrerade	155 535	0
	4 425 672	4 436 534

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	203 530	190 230
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	146 392	5 704 534
	349 922	5 894 764

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	520 293	507 746
Obligatorisk ventilationskontroll	0	75 875
Yttre skötsel / Snöröjning	31 217	72 873
Fastighetsel	271 514	391 006
Uppvärmning	740 869	747 760
Vatten	699 590	665 151
Sophämtning	133 306	119 637
Fastighetsförsäkring	139 763	154 129
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	112 124
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	191 285	185 305
	2 727 837	3 031 606

AM MD PR
SS TP JS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	54 023	14 114
Revisionsarvode	53 750	26 625
Förvaltningsarvode	149 700	131 316
Övriga externa tjänster/kostnader	8 260	96 955
Övriga förbrukningsinventarier/material	24 988	9 334
	290 721	278 344

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsens arvoden för övriga uppdrag	-113 540	46 900
Lagstadgade sociala avgifter	33 808	32 331
Styrelsearvoden	96 000	76 400
Mötesarvoden	33 000	25 350
	49 268	180 981

Styrelsens arvoden för övriga uppdrag- Styrelsen har avstått tidigare reserverade arvoden.

Not 7 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 006 701	14 006 701
Mark	766 500	766 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 773 201	14 773 201
Ingående avskrivningar enligt plan	-10 417 359	-10 020 809
Årets avskrivningar enligt plan	-396 550	-396 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 813 909	-10 417 359
Utgående redovisat värde	3 959 292	4 355 842
Taxeringsvärden byggnader	59 332 000	59 332 000
Taxeringsvärden mark	28 363 000	28 363 000
	87 695 000	87 695 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	31 834	31 834
Avräkningskonto	2 497 733	2 184 615
	2 529 567	2 216 449

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 769	118 173
	64 769	118 173

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,46%	2021-01-30	860 000	900 000
Stadshypotek	1,46%	2021-01-30	3 682 700	3 722 700
Stadshypotek	1,42%	2021-12-30	3 438 750	3 473 750
Nordea	0,77%	2021-03-15	3 930 000	3 970 000
			11 911 450	12 066 450
Kortfristig del av långfristig skuld			-155 000	-155 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 136 450 kronor.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder.

Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	12 373 500	12 373 500
	12 373 500	12 373 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	88 450
Upplupna sociala avgifter	0	27 790
Uppl räntekostnad Externt	18 087	18 572
Förskottsbetalda hyror/avgifter	337 425	341 145
Upplupna VA avgifter	60 968	126 625
Upplupna uppvärmningskostnader	84 443	81 394
Upplupna elavgifter	36 989	34 685
Upplupna renhållningsavgifter	23 081	22 255
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 054	0
Beräknat arvode för revision	43 000	32 000
Upplupna driftskostnader	0	322 165
	628 047	1 095 081

Not 13 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	3 260 190	2 184 615
Banktillgodohavanden	1 713	1 713
	3 261 903	2 186 328

Norrtälje 210526


Susanne Signell


Stefan Lindeborg


Annika Mässing


Tove Persson


Mattias Deigård


Johan Sjöqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 juni 2021.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor