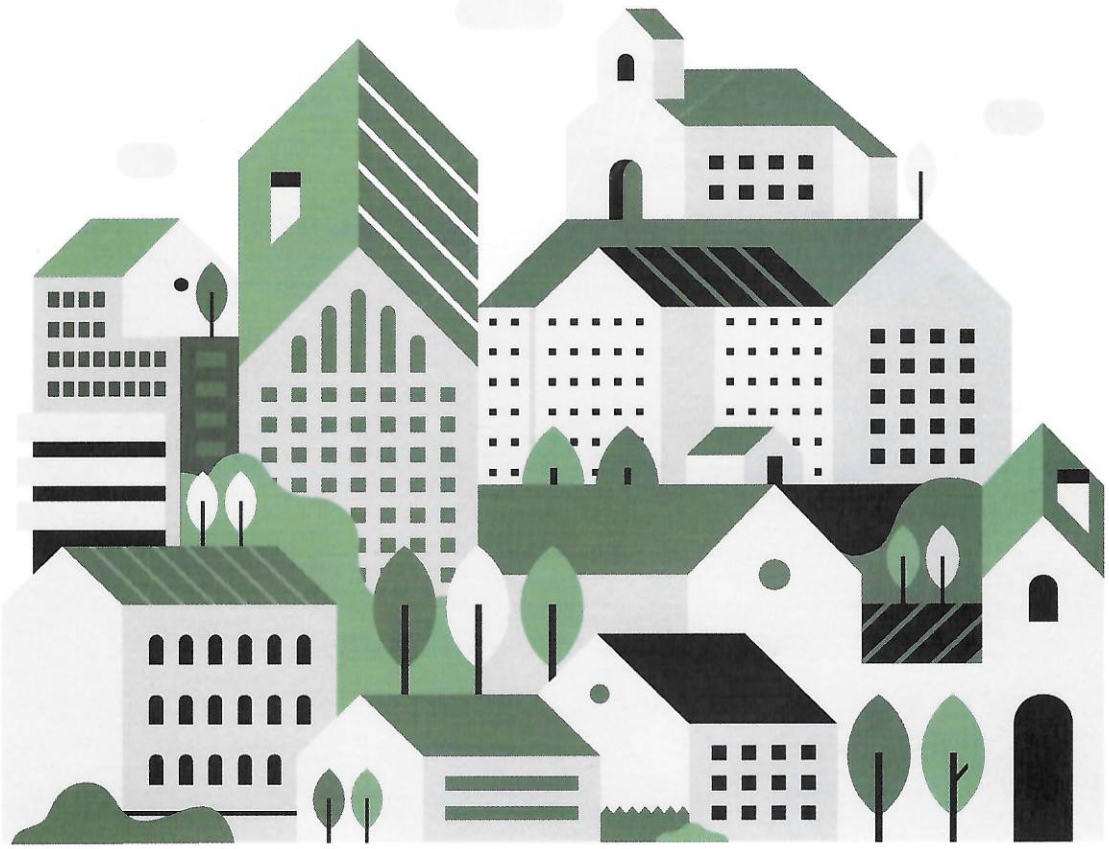
Årsredovisning 2020

BRF TJÄDERSTIGEN

769602-4384



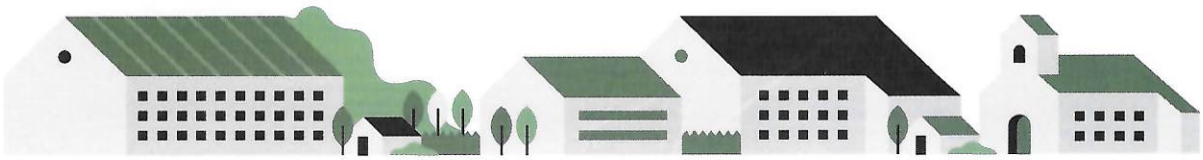
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TJÄDERSTIGEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1997-09-05 hos Bolagsverket.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Pixbo 1: 256-265 på adressen Tjäderstigen i Pixbo. Föreningen har 19 lägenheter om totalt 1 940 kvm.

Säte: Västra Götalands län, Härryda kommun

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jan Svedbo	Ordförande
Sara Rosqvist Ögren	Sekreterare
Tore Hultgren	Kassör
Joachim Eduards	Suppleant
Caroline Roxendal	Suppleant

VALBEREDNING

Inga-Lena Persson och Katharina Olsson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Hans Nilsson	Revisor
Ingela Lund	Revisorssuppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

BYGGNADENS TEKNISKA STATUS

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades år 2009. Den uppdateras årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

UTFÖRT UNDERHÅLL

Målning av fasad år 2004. (Utvändig målning av fasader mot söder och väster.)

Målning av fasad år 2008. (Yttre målningsarbeten under året av samtliga fasader.)

Rör år 2009. (Spolning av avlopp och dagvattenledningar samt inspektion av dräneringsledningar)

Målning av carportar och staket år 2012

Energideklaration år 2012. (Genomgång av energiförbrukning samt förslag till förbättringshöjande åtgärder)

Byte av 6 frånluftsvärmepumpar år 2014.

Byte av 2 frånluftsvärmepumpar år 2015.

Byte av 4 frånluftsvärmepumpar år 2016.

Byte av 3 frånluftsvärmepumpar år 2017.

Byte av 4 frånluftsvärmepumpar år 2018.

Rengöring av samtliga yttertak år 2017. (totalt 2900 m2)

Fasadtvätt av gavlarna på norrsidan år 2017.

Tvättning av fasader samt bättringsmålning av bland annat fönster år 2018.
Småskador på husen har reparerats.

Byte av va-pump år 2019. Vi har renoverat staketen under 2019. Detta kommer att slutföras under 2020. Vi har också påbörjat besiktning av våtutrymmen i lägenheterna.

Besiktningen av våtutrymmena i lägenheterna slutfördes under 2020. Renoveringen av staketen gjordes nästan klart under 2020. Det återstår lite av denna renovering som kommer att göras klart under våren 2021.

PLANERADE UNDERHÅLL

Målning av husfasader, fönster, ytterdörrar, carportar, plank samt tvättning.
Föreningen planerar ett tillbygge av förrådsutrymmet.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH UTFÖRDA UNDERHÅLLSARBETEN:

Se under rubriken "Utfört underhåll".
Föreningen har genomfört två städdagar under året, en på våren och en på hösten.

ÖVRIG INFORMATION

Fastigheterna består av 10 st enplanssmåhus, varav 9 parhus och 1 fristående hus med fasad i trä. Alla bostäder har anslutits till Härryda Stadsnäts fibernät under 2015.

Husen ligger belägna vid den lugna gatan Tjäderstigen. Till varje bostad hör en carport samt en biluppställningsplats. En gemensam parkering för gäster är belägen vid infarten av gatan. Varje bostad har ett markområde med bostadsrätt, förutom föreningens betydande gemensamma markområden, gränsande till naturskyddsområden med bär och svamp och ca 3 km till Gunnebo slott. För att underlätta skötseln av föreningens öppna markytor har det inköpts två stycken robotgräsklippare.

Inom gångavstånd finns den lilla bad- och fiskesjön Vällsjön samt den vackra Rådasjön där föreningens medlemmar har fiskerätt enl. servitut. I närområdet finns förskola, grundskola och gymnasium. Genom goda kommunikationsmöjligheter som tåg och buss kan storstadens möjligheter tillvaratas.

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen upprättar budget utifrån underhållsplanen, som följs upp årligen. I övrigt görs en bedömning av våra kapitalkostnader på sikt. De satsningar som planeras under 2021 kan genomföras utan att årsavgiften har behövt höjas under detta år. Föreningens ekonomi är god.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 194	1 185	1 178	1 174
Resultat efter fin. poster	136	316	176	169
Soliditet, %	52	51	50	50
Yttre fond	135	42	283	241
Taxeringsvärde	45 054	45 054	45 054	34 967
Bostadsyta, kvm	1 940	1 940	1 940	1 940
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	576	576	576	576
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 218	7 274	7 589	7 645
Genomsnittlig skuldränta, %	1,02	0,77	0,64	1,35
Belåningsgrad, %	49,01	49,17	51,07	51,22

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital
Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	11 688	-	-	11 688
Upplåtelseavgifter	2 258	-	-	2 258
Fond, yttre underhåll	42	-	93	135
Balanserat resultat	1 076	316	-93	1 298
Årets resultat	316	-316	136	136
Eget kapital	**15 379**	**0**	**136**	**15 515**

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 298
Årets resultat	136
Totalt	**1 434**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	135
Att från yttre fond i anspråk ta	-135
Balanseras i ny räkning	1 434
	1 434

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 194	1 185
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		**1 194**	**1 185**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-709	-565
Övriga externa kostnader	8	-42	-44
Personalkostnader	9	-30	-11
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-138	-138
Summa rörelsekostnader		**-918**	**-759**
RÖRELSERESULTAT		**276**	**427**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-145	-113
Summa finansiella poster		**-140**	**-111**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**136**	**316**
ÅRETS RESULTAT		**136**	**316**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	28 568	28 699
Maskiner och inventarier	12	4	11
Summa materiella anläggningstillgångar		**28 572**	**28 710**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**28 572**	**28 710**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5
Övriga fordringar	13	155	149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	27	23
Summa kortfristiga fordringar		**182**	**177**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 205	1 050
Summa kassa och bank		**1 205**	**1 050**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 387**	**1 228**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 959**	**29 938**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 946	13 946
Fond för yttre underhåll		135	42
Summa bundet eget kapital		**14 081**	**13 988**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 298	1 076
Årets resultat		136	316
Summa fritt eget kapital		**1 434**	**1 392**
SUMMA EGET KAPITAL		**15 515**	**15 379**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 942	14 002
Summa långfristiga skulder		**9 942**	**14 002**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 060	110
Leverantörsskulder		18	19
Skatteskulder		311	301
Övriga kortfristiga skulder		0	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	113	109
Summa kortfristiga skulder		**4 502**	**556**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 959**	**29 938**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tjäderstigen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift
Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 349 SEK per småhus.
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Andrahandsuthyrning	3	2
Vatten	74	66
Årsavgifter, bostäder	1 117	1 117
Summa	**1 194**	**1 185**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	31	8
Trädgårdsarbete	6	10
Övrigt	1	0
Summa	**37**	**19**

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	33	87
Summa	**33**	**87**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Underhåll staket	283	0
Fasadunderhåll	0	130
Summa	**283**	**130**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	10	12
Sophämtning	33	28
Vatten	81	69
Summa	**124**	**109**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	45	40
Fastighetsskatt	158	152
Samfällighet	29	29
Summa	**232**	**221**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	15	15
Bankkostnader	3	5
Extradebitering förvaltn.	2	1
Förbrukningsmaterial	8	9
Revisionsarvoden	3	2
Serv.avg branschorg.	4	4
Styr.möte/stämma/städdag	2	8
Övriga externa kostnader	3	0
Övriga förvaltningskostnader	2	1
Summa	**42**	**44**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	2	2
Sociala avgifter	7	2
Styrelsearvoden	22	8
Summa	**30**	**11**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	143	112
Övriga räntekostnader	2	2
Summa	**145**	**113**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	31 082	31 082
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**31 082**	**31 082**
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 383	-2 253
Årets avskrivning	-130	-130
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 514**	**-2 383**
Utgående restvärde enligt plan	**28 568**	**28 699**
I utgående restvärde ingår mark med	*5 000*	*5 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 488	27 488
Taxeringsvärde mark	17 566	17 566
Summa	**45 054**	**45 054**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	47	47
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**47**	**47**
Ingående ackumulerad avskrivning	-36	-29
Avskrivningar	-7	-8
Utgående ackumulerad avskrivning	**-44**	**-36**
Utgående restvärde enligt plan	**4**	**11**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	155	149
Summa	**155**	**149**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	16	14
Förvaltning	4	4
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	4
Summa	**27**	**23**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea	2020-10-16		0	4 170
Nordea Hypotek	2024-05-22	1,04 %	4 971	4 971
Nordea Hypotek	2022-05-15	1,18 %	4 971	4 971
Nordea Hypotek	2021-10-16	0,64 %	4 060	0
Summa			**14 002**	**14 112**
Varav kortfristig del			4 060	110

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	100	100
Utgiftsräntor	12	9
Summa	**113**	**109**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	17 158	17 158
Summa	**17 158**	**17 158**

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förutom det som står under rubriken "Planerade underhåll" så finns inga större underhållsarbeten planerade.

Underskrifter

Pixbo, 2021 - 04 - 20

Ort och datum

Sara Rosqvist Ögren
Sekreterare

Jan Svedbo
Ordförande

Tore Hultgren
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 23 - 4 - 21

Hans Nilsson
Revisor

Brf TJÄDERSTIGEN
Org nr 769602-4384

REVISIONSBERÄTTELSE

Årsredovisningen med balans- och resultaträkningar har upprättats i enlighet med reglerna i lagen om ekonomiska föreningar och bokföringslagen.

Vi tillstyrker att

resultaträkningen för 2020 och balansräkningen per 2020-12-31 fastställes av föreningsstämman

resultatet disponeras enligt styrelsens förslag

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

PIXBO den 20 april 2021.

Hans Nilsson
Av föreningen vald revisor

Ingela Lund
Av föreningen vald revisorssuppleant