Simpleko
Gör ekonomin enkel

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Tule

Org nr 779500-0194

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2001-11-05.

Föreningens fastighet, Hugin 3 bebyggdes 1955 av Anders Diös AB och är belägen i Sala kommun.
På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 24 lägenheter och 3 lokaler, varav lokalerna är hyresrätter. En lokal disponeras som gym för föreningens medlemmar.
Dessutom finns 10 garage och 18 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök		
16 st	2 rum och kök	Total bostadsyta: 1 222 kvm	Total lokalyta: 151 kvm

Fastigheten är beskattad med hel avgift.
Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 506 546 (1 506 546) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf Försäkring. I försäkringen ingår bla ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-08-24 bestått av:

Ordinarie	Maj-Lis Johansson	Ordf.
	Johnny Lennartsson	Vice ordf.
	Grethe Svendsen	Sekr.
	Eva-Britt Ericson	Ledamot
	Jonas Olsson	Ledamot
Suppleant	Oskar Hallsten	Suppleant

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Emanuel Karlsson
Suppleant	Vakant
Valberedning	Märtha Höglund

Styrelsen har under året haft 3 st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.
Trappstädningen har ombesörjts av Tina Pettersson.
Gårdsskötseln har ombesörjts av Tina Pettersson.
Alriks Entreprenad har under året ombesörjt snöröjning och sandning.

Under år 1993 genomfördes fasadrenovering.
Under år 2000 genomfördes stam- och badrumsrenovering.
Under år 2007 genomfördes byte av dörrar till säkerhetsdörrar.
Under år 2011 genomfördes ommålning av fasad och trapphus.
Under år 2012 genomfördes byte av termostater.
Under år 2014 har skyddsrumsåtgärder utförts samt markarbeten och installation av motorvärmarstolpar.
Under år 2015 har byte av garagedörrar genomförts.
Under år 2015 har en gymlokal med tillhörande träningsutrustning iordningsställts för föreningens medlemmar.
Under år 2015 har utbyte av fjärrvärmecentral genomförts.
Under år 2017 har dränering och isolering av husgrund genomförts.
Under år 2018 har alla brevlådor bytts ut.
Under år 2019 har alla lås bytts ut.
Under år 2020 har energideklaration utförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 32 536 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade 30 (28) st medlemmar vid årets slut.

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under året.
Genomsnittlig avgift per 2020-12-31 uppgår till 761 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (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 (tkr)	1 007	965	965	962
Resultat efter finansiella poster (tkr)	113	-66	173	-1 547
Soliditet (%)	-72	-78	-69	-77
Kassalikviditet (%)	261	225	257	170
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	80	80	80	80
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	543	463	383	303
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	761	726	726	726
Lån kronor per kvm bostadsyta	2 793	2 891	2 989	3 087

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	37 768	43 357	463 000	-2 080 558	-65 961
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			80 000	-80 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-65 961	65 961
Årets resultat					112 728
Belopp vid årets utgång	**37 768**	**43 357**	**543 000**	**-2 226 519**	**112 728**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 226 520
årets vinst	112 728
	-2 113 792
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	80 000
i ny räkning överföres	-2 193 792
	-2 113 792

Föreningens balanserade underskott beror bland annat på att dränerings- och isoleringsarbeten av husgrund genomförts till en kostnad av 1 657 649 kronor, vilket har kostnadsförts i bokslut per 2017-12-31, i enlighet med K2 regelverket.

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 006 954	965 006
Övriga rörelseintäkter		5 979	419
Summa rörelseintäkter		**1 012 933**	**965 425**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-437 529	-570 174
Övriga externa kostnader	5	-63 227	-76 671
Personalkostnader	6	-191 179	-184 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132 920	-132 920
Summa rörelsekostnader		**-824 856**	**-964 679**
Rörelseresultat		**188 077**	**746**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 349	-66 707
Summa finansiella poster		**-75 349**	**-66 707**
Resultat efter finansiella poster		**112 728**	**-65 961**
Resultat före skatt		**112 728**	**-65 961**
Årets resultat		**112 728**	**-65 961**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	1 360 519	1 493 439
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 360 519**	**1 493 439**
Summa anläggningstillgångar		**1 360 519**	**1 493 439**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		8 221	0
Övriga fordringar	8	0	532 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	22 979	36 480
Summa kortfristiga fordringar		**31 200**	**569 346**
Kassa och bank			
Kassa och bank		685 413	1 000
Summa kassa och bank		**685 413**	**1 000**
Summa omsättningstillgångar		**716 613**	**570 346**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 077 132**	**2 063 785**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 125	81 125
Yttre reparationsfond		543 000	463 000
Summa bundet eget kapital		**624 125**	**544 125**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 226 520	-2 080 558
Årets resultat		112 728	-65 961
Summa fritt eget kapital		**-2 113 792**	**-2 146 519**
Summa eget kapital		**-1 489 667**	**-1 602 394**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 292 488	3 412 488
Summa långfristiga skulder		**3 292 488**	**3 412 488**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	120 000	120 000
Leverantörsskulder		1 675	0
Skulder till koncernföretag		1 183	0
Skatteskulder		814	814
Övriga skulder	12	7 591	5 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	143 048	127 154
Summa kortfristiga skulder		**274 311**	**253 691**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 077 132**	**2 063 785**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt 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.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Om- och tillbyggnader före 2014	15-41 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella 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
Hyresintäkter lokaler	33 408	33 408
Hyresintäkter garage och p-platser	68 250	69 700
Överlåtelseavgift	4 732	0
Pantsättningsavgift	946	0
Årsavgifter bostäder	931 104	886 656
Hyresbortfall ./.	-25 808	-25 858
Debiterade avgifter	0	750
Övriga ersättningar och intäkter	300	420
Hyresintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	0	350
Öresutjämning	1	-1
	1 012 933	**965 425**

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	32 536	10 326
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	145 441
Energideklarationer	11 042	0
	43 578	**155 767**

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Yttre skötsel / Snöröjning	6 338	62 188
Fastighetsel	24 442	27 085
Uppvärmning	151 518	157 583
Vatten	55 687	45 541
Sophämtning	33 282	37 966
Fastighetsförsäkring	23 910	24 747
Kabel-TV / Internet	73 354	31 775
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	24 013	24 013
Serviceavtal	1 408	3 509
	393 952	**414 407**

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	**2019**
Administration, kontor och övrigt	6 866	13 166
Revisionsarvode	0	800
Förvaltningsarvode	41 885	41 095
Övriga externa tjänster/kostnader	5 280	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	9 196	21 610
	63 227	**76 671**

Not 6 Personalkostnader

	2020	**2019**
Styrelsearvode	28 500	28 500
Löner till fastighetsskötare	116 480	111 821
Sociala avgifter	40 931	39 470
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	5 268	5 123
	191 179	**184 914**

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	**2019-12-31**
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 182 578	5 182 578
Ingående anskaffningsvärden mark	212 000	212 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 394 578**	**5 394 578**
Ingående avskrivningar	-3 901 139	-3 768 219
Årets avskrivningar	-132 920	-132 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 034 059**	**-3 901 139**
Utgående redovisat värde	**1 360 519**	**1 493 439**
Taxeringsvärden byggnader	5 054 000	5 054 000
Taxeringsvärden mark	1 380 000	1 380 000
	6 434 000	**6 434 000**

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	**2019-12-31**
Avräkning skattekonto	0	3 987
Avräkningskonto Simpleko AB	0	528 879
	0	**532 866**

Avräkningskontot ersatt med eget bankkonto.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 079	21 812
Förutbetald kabel-TV	0	14 668
Upplupna hyror o avg	-100	0
	22 979	**36 480**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	2,19	rörlig ränta	2 024 327	2 144 327
Stadshypotek AB	2,19	rörlig ränta	1 388 161	1 388 161
			3 412 488	**3 532 488**
Kortfristig del av långfristig skuld			-120 000	-120 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 812 488 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 200 700	4 200 700
	4 200 700	**4 200 700**

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	3 144	2 795
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	3 291	2 928
Avräkning skattekonto	1 156	0
	7 591	**5 723**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	13 068	12 225
Förskottsbetalda hyror och avgifter	85 742	77 414
Upplupna uppvärmningskostnader	23 077	28 641
Upplupna renhållningsavgifter	2 740	0
Beräknat arvode för revision	0	800
Upplupna driftskostnader	18 421	8 075
	143 048	**127 155**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

Sala 2021- 04-24

Maj-Lis Johansson
Ordförande

Grethe Svendsen

Eva-Britt Ericsson

Jonas Olsson

Johnny Lennartsson

Min revisionsberättelse har lämnats .

Emanuel Karlsson
Revisor

Revisionsberättelse

Undertecknande, av BRF Tule utsedd att granska bostadsrättföreningens räkenskaper och förvaltning för tiden 01/01 t.o.m. 31/12-2020 får härmed avge följande berättelse.

Jag Emanuel Karlsson har granskat föreningens räkenskaper, förd av Simpleko samt detaljgranskande av Årsstämman samt tagit del av styrelsens protokoll och övriga handlingar av betydelse för revisionen.

Försäkringsskyddet är för fastigheten betryggande ordnat.

Beträffande föreningens ekonomiska ställning hänvisar vi till av styrelsen upprättad förvaltningsberättelse, vilken sifferuppgifter överensstämmer med räkenskaperna.

Då revisionen inte givit anledning till några anmärkningar tillstyrker jag beviljandet av ansvarsfrihet för räkenskapsåret åt föreningens styrelse.

Sala 2021-04-30

.....

Av förening utsedd revisor

Emanuel Karlsson