

Brf Tuleparken
Org nr 716426-3266

1(11)

BRF TULEPARKEN

Org nr 716426-3266

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2020

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' followed by a series of loops and a final 'S'.

Förvaltningsberättelse

I den här årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat särskilt anges.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter:

Karl-Gustaf Johnsson	ordförande
Helena Börjesson	kassör
Carin Bodecker	sekreterare
Emil Szanto	suppleant
Nadia Amirpour	suppleant

Revisorer (revisionsföretaget Grant Thornton):

Josef Hagsten	ordinarie
---------------	-----------

Styrelsen har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Under året har föreningens ordinarie styrelseledamot Helena Börjesson, via sitt företag All In 3 R&D Leadership AB, svarat för den Ekonomiska förvaltningen.

Föreningens tekniska fastighetsförvaltning, inklusive tillsyn av fjärrvärme- och ventilationsutrustning, hanteras av Wahlings Installationsservice AB (WIAB). Föreningen har även avtal med Kone Hissar AB vad gäller service och tillsyn av hissen och med Otis AB för service av dörrstängare. För hjälp med kontroll av isbildning och snöskottning på tak anlitas Norin och Hedlund Plåtslageri AB. Städning av trapphuset utförs av Hema Städ & Miljö AB.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 5 ordinarie sammanträden, ett konstituerande möte 2020-06-08- Per Capsulam, och en ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår som hölls vid samma tillfälle 2020-06-08.

Bostadsrättsföreningens fastigheter

Föreningen omfattar fastigheten Domherren 20 i Sundbybergs kommun. Fastigheten består av två byggnader med totalt 18 lägenheter. Den totala boytan är 1 475 m².

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 35 200 000 kronor, varav markvärdet motsvarar 14 800 000 kronor och byggnadsvärdet 20 400 000 kronor.

Fastigheten har åsatts värdeår 1996.

Brf Tuleparken
Org nr 716426-3266

3(11)

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar med undantag för skadedjursskyddet. En särskild skadedjurs- och husbocksförsäkring är tecknad hos Anticimex AB.

Medlemsinformation

Föreningens samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Ingen lägenhet har överlåtits under året.

I föreningen är ingen lägenhet uthyrd i andra hand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året hölls årsstämma Per Capsulam, då rådande omständigheterna runt Covid 19 inte tillät oss att mötas i större grupp som brukligt annars är.

Höststädning ägde rum helgen den 24-25 oktober och det var god uppslutning av föreningens medlemmar.

Installation av ny värmepump och fjärrvärmeanläggning har skett under hösten.

Soprummet har målats om under året.

Solna Högtryck genomförde en stamspolning av fastigheten i oktober.

RP 211
ad

Ekonomin är i god ordning, men styrelsen noterar dock att året har resulterat i ett underskott.

Styrelsen har beslutat att inför 2021 höja föreningens årsavgifter med 5%.

Flerårsöversikt

		2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	tkr	1 142	1 144	1 199	1 199
Resultat efter fin poster	tkr	-464	-55	95	54
Soliditet	%	41%	43%	43%	42%
Lån / boa	kr / kvm	7 066	7 217	7 351	7 476

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	7 308 000	1 023 874	36 589	-54 847	8 313 616
Förändring i fond för yttre underhåll		-54 807		54 807	
Balanseras i ny räkning			-40	40	
Årets resultat				-464 219	
Belopp vid årets utgång	7 308 000	969 067	36 549	-464 219	7 849 398

Resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat	36 549
Årets resultat	-464 219
Summa	-427 669

Förslag till disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll	150 000
Nyttjande av fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-617 500
Balanseras i ny räkning	39 831
Summa	-427 669

Resultaträkning

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 141 908	1 144 443
Summa rörelseintäkter		1 141 908	1 144 443
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftkostnader	2	-1 189 521	-771 674
Övriga externa kostnader	3,4	-46 765	-43 558
Personalkostnader	5	-16 797	-17 885
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6,8	-203 400	-206 156
Summa rörelsekostnader		-1 456 483	-1 039 272
RÖRELSERESULTAT		-314 575	105 171
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 643	-160 018
Summa finansiella poster		-149 643	-160 018
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-464 218	-54 847
ÅRETS RESULTAT		-464 218	-54 847

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6,7	17 727 172	17 925 172
Inventarier, verktyg och installationer	8	6 969	12 369
Summa materiella anläggningstillgångar		17 734 141	17 937 541
Summa anläggningstillgångar		17 734 141	17 937 541
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 610	5 805
Summa kortfristiga fordringar		11 610	5 805
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 048 511	1 197 705
Summa kassa och bank		1 048 511	1 197 705
Summa omsättningstillgångar		1 060 121	1 203 510
SUMMA TILLGÅNGAR		18 794 262	19 141 051

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 308 000	7 308 000
Fond för yttre underhåll		969 067	1 023 874
Summa bundet eget kapital		8 277 067	8 331 874
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		36 549	36 589
Årets resultat		-464 219	-54 847
Summa fritt eget kapital		-427 669	-18 258
Summa eget kapital		7 849 398	8 313 616
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	10 422 180	10 644 680
Summa långfristiga skulder		10 422 180	10 644 680
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långsiktiga skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder		347 759	0
Skatteskulder		50 508	24 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	124 417	157 969
Summa kortfristiga skulder		522 684	182 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 794 262	19 141 051

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade sedan föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till det verkliga värdet av vad som erhållits eller vad som kommer att erhållas när inkomsten kan mätas på ett tillförlitligt sätt och när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med försäljningen kommer att tillfalla föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar och ackumulerade avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över deras ekonomiska livslängd med tillämpning av följande avskrivningsprinciper.

	Procent	År
Byggnader	1%	100
Mark	0%	
Inventarier, verktyg och installationer	10%-12%	8-10

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar har värderats till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden och tagits upp till belopp som beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter	1 116 204	1 116 204
Avgifter för täckande av kommunal fastighetsavgift	25 704	24 624
Övriga rörelseintäkter	0	3 615
<i>Summa nettoomsättning</i>	<i>1 141 908</i>	<i>1 144 443</i>

Not 2 Driftkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Kommunal fastighetsavgift	-25 722	-24 786
Vatten och avlopp	-53 403	-50 382
Värme	-116 353	-116 503
El	-105 899	-115 633
Sotning	0	-3 030
Renhållning	-42 507	-40 232
Städning	-13 500	-17 000
Fastighetsskötsel	-45 784	-45 096
Kommunikation (Kabel-TV, Bredband etc)	-22 088	-21 562
Hissar	-24 344	-46 971
Rep och underh fastighet, löpande	-95 228	-55 640
Rep och underh fastighet, planerad enligt underhållsplan	-617 500	-204 807
Försäkringsprem fastighet	-27 082	-26 109
Diverse drift	-111	-3 922
<i>Summa driftkostnader</i>	<i>-1 189 521</i>	<i>-771 674</i>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförvaltning	-22 500	-22 500
Revisionsarvode	-23 170	-18 394
Administration	-1 095	-2 664
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	<i>-46 765</i>	<i>-43 558</i>

Not 4 Ersättningar till revisorer

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Grant Thornton</i>		
Revisionsuppdrag	23 170	18 394
<i>Summa revisionsbyrå</i>	<i>23 170</i>	<i>18 394</i>

Km
a  2w

Not 5 Upplysning om löner och andra ersättningar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse arvode	13 750	15 000
<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>13 750</i>	<i>15 000</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 047	2 885
(varav -pensionskostnader avseende styrelse)	0	0
Totala löner och andra ersättningar	16 797	17 885
* Pensionsförpliktelser till styrelse uppgår till	0	0

Not 6 Byggnader och mark

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Mark	2 740 000	2 740 000
Byggnader	18 685 120	18 685 120
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<i>21 425 120</i>	<i>21 425 120</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-3 499 948</i>	<i>-3 301 948</i>
Årets avskrivningar	-198 000	-198 000
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-3 697 948</i>	<i>-3 499 948</i>
Redovisat värde	17 727 172	17 925 172

Not 7 Taxeringsvärden för byggnader och mark

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Mark	14 800 000	14 800 000
Byggnader	20 400 000	20 400 000
Totalt taxeringsvärden	35 200 000	35 200 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	<i>102 660</i>	<i>102 660</i>
Nyanskaffningar	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<i>102 660</i>	<i>102 660</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-90 291</i>	<i>-82 135</i>
Årets avskrivningar	-5 400	-8 156
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-95 691</i>	<i>-90 291</i>
Redovisat värde	6 969	12 369

Not 9 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	14 142 000	14 142 000
Summa ställda säkerheter	14 142 000	14 142 000

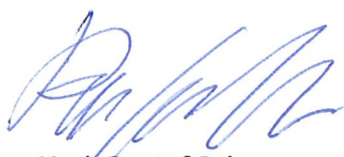
Not 10 Förfallotid skulder

Institut	Lån nummer	Skuld 2020-12-31	Räntesats	Utbetalt	Bundet till
Nordea	3978 83 23308	4 764 551	0,93%	2020-08-28	2025-08-28
Handelsbanken	116281	5 657 629	1,36%	2018-08-21	2023-09-01
		10 422 180			

	Förfaller inom 1 till 5 år	Förfaller senare än 5 år
Skulder till Nordea och Handelsbanken hypotek	990 000	9 432 180
Summa skulder	990 000	9 432 180

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	11,000	14,000
Förskottsbetalda avgifter	91,917	93,749
Upplupna kostnader	21,500	50,220
<i>Summa upplupna kostnader och förskottsbetalda avgifter</i>	<i>124,417</i>	<i>157,969</i>

Sundbyberg 2021-05-02

 Karl-Gustaf Johnsson
 Styrelsens ordförande


 Helena Börjesson


 Carin Bodecker

Vår revisionsberättelse har lämnats, 2021-05-05
 Grant Thornton Sweden AB


 Josef Hagsten
 Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tuleparken
Org.nr. 716426-3266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tuleparken för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tuleparken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

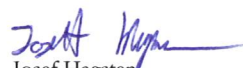
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 5 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB


Josef Hagsten

Auktoriserad revisor