

Årsredovisning 2019

BRF TOBO NR 1
717300-0238

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

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 har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1960-06-30.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tobo 4:1 Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 986 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar AB.

Styrelsens sammansättning

Thyrone Arnesson	Ordförande
Ann-Mari Molnå	Vice Ordförande
Mikael Molnå	Sekreterare
Monica Pettersson	Ledamot
Ann-Christin Ärlig	Ledamot

Valberedning

Monica Årman och Kim Svensson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Sven-Erik Ahlén	Revisor
Marcus Arnesson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20190523. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2004	Installation av värmepumpar.
2004	Stamrenovering av två lägenheter.
2004	Byte av låssystem.
2005	Byte av ytterdörrar.
2005	Fönstermålning.
2007-2008	Stamrenovering.
2017	Byte av trappor till innergård.
2017	Fastigheten fiberanslöt via stadsnätet i Tierp.
2018	Byte av huvudledning för inkommande vatten.
2018	Omdränering samt isolering av grund hus B.
2018-19	Åtgärdande av fuktskadade mellanväggar i förrådsutrymmen. Arbetet fortsätter under 2020.
2019	Reparation av tak samt uppsättning av nya gångbryggor.
2019	Upptagning av luftspalt i samtliga badrumsdörrar efter ventilationskontroll.
2019	Utbyte av stammar och golvbrunnar i tvättutrymmen.

Planerade underhåll

2020	Byte av huvudstam, isolering mot stödmur.
------	---

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Under 2019 har reparation av taket och stambyte i tvättutrymmena gjorts. Arbetena har utförts av Thigers Byggplåtslageri AB och Dalia Bygg AB.

Föreningen har ett stort ackumulerat renoveringsbehov (loftgångar, balkonger, räcken, fönster och fasader). En analys utförd av byggkonsult Anders Hedberg har utvisat att omfattande reparationer, eventuellt utbyte, av loftgångarna kommer att bli nödvändiga under de närmaste åren. Samtidigt har styrelsens arbete under 2019 präglats av bankernas restriktivitet i kreditgivningen.

Styrelsen har därför beslutat prioritera byte av huvudstam under 2020 samt att försöka finansiera reparationer av loftgångar och räcken inom ett par år. Övriga reparationer beräknas kunna anstå under ytterligare ett antal år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets överskott beror främst på att föreningens räntekostnader minskat p g a omsättning av lån. Det stora renoveringsbehovet samt den höga belåningsgraden innebär dock att föreningens ekonomi ännu under flera år kommer att vara ansträngd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 217 129	1 189 910	1 168 237	1 130 770
Resultat efter fin. poster	9 088	-383 666	-25 652	40 463
Soliditet, %	8	7	14	13
Kassalikviditet %	305	196	294	360
Yttre fond	13 731	281 810	294 762	281 062
Taxeringsvärde	4 971 000	4 577 000	4 577 000	4 577 000
Bostadsyta, kvm	1 386	1 386	1 386	1 386
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	833	816	793	755
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 845	2 917	2 990	2 994
Genomsnittlig skuldränta, %	2,75	3,53	3,90	4,80
Belåningsgrad, %	110,01	108,20	106,30	105,93

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	173 356	-	-	173 356
Fond, yttre underhåll	281 810	-	-268 079	13 731
Balanserat resultat	295 814	-383 666	268 079	180 226
Årets resultat	-383 666	383 666	9 088	9 088
Eget kapital	367 313	0	9 088	376 401

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	180 226
Årets resultat	<u>9 088</u>
Totalt	189 314

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	14 913
Balanseras i ny räkning	<u>174 401</u>
	189 314

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 217 129	1 189 910
Övriga rörelseintäkter		1	181
Summa rörelseintäkter		1 217 130	1 190 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-689 129	-997 275
Övriga externa kostnader	8	-52 776	-51 052
Personalkostnader	9	-184 018	-200 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 077	-180 927
Summa rörelsekostnader		-1 098 000	-1 429 316
Rörelseresultat		119 130	-239 225
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-110 042	-144 441
Summa finansiella poster		-110 042	-144 441
Resultat efter finansiella poster		9 088	-383 666
Årets resultat		9 088	-383 666

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 584 315	3 736 778
Maskiner och inventarier	12	85 419	105 033
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 669 734</i>	<i>3 841 811</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>3 669 734</i>	<i>3 841 811</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 442	13 324
Övriga fordringar	13	7 781	24 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45 032	55 389
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>61 255</i>	<i>92 974</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		838 600	985 335
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>838 600</i>	<i>985 335</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>899 855</i>	<i>1 078 309</i>
Summa tillgångar		4 569 590	4 920 120

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		173 356	173 356
Fond för yttre underhåll		13 731	281 810
Summa bundet eget kapital		187 087	455 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		180 226	295 814
Årets resultat		9 088	-383 666
Summa fritt eget kapital		189 314	-87 853
Summa eget kapital		376 401	367 313
Avsättningar			
Avsättningar		64 554	61 376
Summa avsättningar		64 554	61 376
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 842 712	3 943 016
Summa långfristiga skulder		3 842 712	3 943 016
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 304	100 304
Leverantörsskulder		25 526	257 507
Skatteskulder		1 314	0
Övriga kortfristiga skulder		7 369	16 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	151 409	174 124
Summa kortfristiga skulder		285 922	548 415
Summa eget kapital och skulder		4 569 590	4 920 120

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	985 335	1 206 132
Resultat efter finansiella poster	9 088	-383 666
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	172 077	180 927
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	181 165	-202 739
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31 719	-41 450
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-262 493	120 515
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-49 609	-123 675
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	3 178	3 182
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-100 304	-100 304
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-97 126	-97 122
Årets kassaflöde	-146 735	-220 797
Likvida medel vid årets slut	838 600	985 335

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tobo nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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:

Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Andrahandsuthyrning	2 325	0
Avsättning till inre fond	-3 178	-3 250
Hysesintäkt kabel-tv	31 500	31 500
Hysesintäkter, p-platser	31 642	30 600
Påminnelseavgift	0	180
Årsavgifter, bostäder	1 154 840	1 131 060
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	1 217 130	1 190 091

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Ventilationskontroll OVK	9 250	0
Övriga köpta tjänster	1 050	13 091
Summa	10 300	13 091

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	112 259	150 416
Summa	112 259	150 416

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Stambyte tvättutrymmen	175 000	0
Dränering Hus B mot gatan	0	454 500
Summa	175 000	454 500

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	190 990	186 986
Sophämtning	22 242	23 255
Uppvärmning	24 950	23 762
Vatten	52 882	47 156
Summa	291 064	281 159

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	30 653	27 402
Fastighetsskatt	16 026	14 746
Kabel-TV	53 827	55 961
Summa	100 506	98 109

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	35 512	34 913
Bankkostnader	4 345	4 865
Extradebitering förvaltn.	2 907	0
Förbrukningsinventarier	0	899
Förbrukningsmaterial	4 219	3 952
Kontorsmtrl trycksaker	868	0
Postbefordran	225	1 051
Resekostnader	1 018	0
Styr.möte/stämma/städdag	155	0
Övr förvaltningskostnader	0	900
Övriga externa kostnader	3 528	4 472
Summa	52 776	51 052

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
AMF enl avtal	3 780	4 367
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	-6 881	-1 009
Förändring av semesterlöneskuld	-12 611	-3 213
Löner till kollektivanst	139 939	137 251
Löneskatt	1 314	1 452
Pensionsförsäkringar	5 817	2 040
Semesterlöner koll.anst	2 624	0
Sjuk- och hälsovård	0	1 600
Sociala avgifter	45 037	46 575
Styrelsearvode	5 000	11 000
Summa	184 018	200 063

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	109 777	144 441
Övriga räntekostnader	265	0
Summa	110 042	144 441

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 484 692	6 484 692
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 484 692	6 484 692
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 747 914	-2 586 598
Årets avskrivning	-152 463	-161 316
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 900 377	-2 747 914
Utgående restvärde enligt plan	3 584 315	3 736 778
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 000</i>	<i>19 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 924 000	3 647 000
Taxeringsvärde mark	1 047 000	930 000
Summa	4 971 000	4 577 000
Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	400 004	400 004
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	400 004	400 004
Ingående ackumulerad avskrivning	-294 971	-275 360
Avskrivningar	-19 614	-19 611
Utgående ackumulerad avskrivning	-314 585	-294 971
Utgående restvärde enligt plan	85 419	105 033
Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	3 015	2 843
Skattekonto	4 766	21 418
Summa	7 781	24 261
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	27 539	30 653
Förvaltning	9 096	8 878
Kabel-TV	2 618	2 657
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 779	13 201
Summa	45 032	55 389

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-01-28	2,97 %	397 716	420 444
Swedbank	2020-03-28	2,50 %	912 000	936 000
Swedbank	2020-02-15	1,81 %	373 300	386 876
Swedbank	2020-03-28	1,94 %	1 510 000	1 550 000
Swedbank	2020-03-28	1,85 %	750 000	750 000
Summa			3 943 016	4 043 320
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>100 304</i>	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	1 248	0
Förutbet hyror/avgifter	103 214	101 371
Uppkost el	22 711	20 685
Uppkost räntor	3 347	0
Uppl lagst sociala avg	1 824	9 953
Uppl. utgiftsräntor	0	10 438
Upplupna semesterlöner	19 066	31 677
Summa	151 409	174 124

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 275 700	5 275 700
Summa	5 275 700	5 275 700

Underskrifter

Tobo, 2020-05-10
Ort och datum

Thyrone Arnesson

Thyrone Arnesson
Ordförande

Ann-Mari Molnå

Ann-Mari Molnå
Vice ordförande

Mikael Molnå

Mikael Molnå
Sekreterare

Monica Pettersson

Monica Pettersson
Ledamot

Ann-Christin Ärlig

Ann-Christin Ärlig
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-10

Marcus Arnesson

Marcus Arnesson
Revisor

SE Ahlén

Sven-Erik Ahlén
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Tobo nr 1

Organisationsnummer 717300-0238

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för *Brf Tobo nr 1*

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

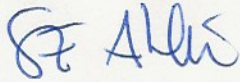
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tobo 2020-05-03



Sven-Erik Ahlén



Marcus Arnesson