

UTKAST AV Årsredovisning 2018

BRF TALLEN
717600-2306

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	
Noter	9

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 1951-09-15.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 25:9. Föreningen har 24 bostadsrätter och 2 bostadsrättslokaler om totalt 1 910 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Söderlund	Ordförande
Bo Kjölvmärk	Ledamot
Caroline Bourdin	Ledamot
Niklas Blomster	Ledamot
Sara Artursson	Ledamot
Marcus Neumann	Suppleant

Valberedning

Per Wikström och Lennart Edman (suppl).

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Kirsi Jansson	Revisor
Michael Wessel	Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2004	Stambyte el och VVS
2007	Ommålning
2008	Uppdatering av Com Hems Fastighetsnät
2011	Fasadrenovering
2013	Skorstensrenovering
2014	Spolning av stammar
2014	Ytskikstrenovering av sophus
2018/08	Byte armaturer källare/soprum
2018/12	Byte källardörrar källare/trapphus

Planerade underhåll

2019	Byte ytterdörrar källare/bakdörr Apadana
------	--

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB
-----------------------	------------------------------------

Övrig verksamhetsinformation

Radonmätning startades i december 2018, resultatet redovisas under 2019. Eventuell åtgärd utifrån resultat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 1,5 % fr.o.m. januari 2018.

Omsättning av lån 2018/12, tidigare ränta 3,01% nu 1,55%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 242 583	1 201 954	1 182 920	1 180 049
Resultat efter fin. poster	195 815	192 735	547 598	231 812
Soliditet, %	22	19	17	9
Kassalikviditet %	193	158	124	129
Yttre fond	902 186	709 451	169 451	119 451
Taxeringsvärde	28 204 000	28 204 000	28 204 000	25 324 000
Bostadsyta, kvm	2 150	2 150	2 150	2 316
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	451	441	431	398
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 474	2 574	2 675	2 663
Genomsnittlig skuldränta, %	1,87	1,89	2,14	2,51

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	97 500	-	-	97 500
Fond, yttre underhåll	709 451	-	192 735	902 186
Balanserat resultat	398 451	192 735	-192 735	398 451
Årets resultat	192 735	-192 735	195 815	195 815
<i>Eget kapital</i>	<i>1 398 137</i>	<i>0</i>	<i>195 815</i>	<i>1 593 952</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	398 451
Årets resultat	<u>195 815</u>
Totalt	594 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	192 735
Balanseras i ny räkning	<u>401 531</u>
	594 266

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 242 583	1 201 953
Övrigt rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		1 242 583	1 201 954
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-631 769	-587 773
Övriga externa kostnader	4	-64 412	-60 384
Personalkostnader	5	-27 496	-33 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-221 579	-221 579
Summa rörelsekostnader		-945 255	-902 846
Rörelseresultat		297 328	299 108
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 513	-106 373
Summa finansiella poster		-101 513	-106 373
Resultat efter finansiella poster		195 815	192 735
Årets resultat		195 815	192 735

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6-7	6 174 213	6 395 792
Summa materiella anläggningstillgångar		6 174 213	6 395 792
Summa anläggningstillgångar		6 174 213	6 395 792
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 587	0
Övriga fordringar		19 765	20 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 899	37 290
Summa kortfristiga fordringar		104 251	57 449
Kassa och bank			
Kassa och bank		982 637	819 307
Summa kassa och bank		982 637	819 307
Summa omsättningstillgångar		1 086 887	876 755
Summa tillgångar		7 261 100	7 272 547

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 500	97 500
Fond för yttre underhåll		902 186	709 451
Summa bundet eget kapital		999 686	806 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		398 451	398 451
Årets resultat		195 815	192 735
Summa fritt eget kapital		594 266	591 186
Summa eget kapital		1 593 952	1 398 137
Avsättningar			
Avsättningar		64 625	71 412
Summa avsättningar		64 625	71 412
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 103 333	5 319 165
Summa långfristiga skulder		5 103 333	5 319 165
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		215 832	215 832
Leverantörsskulder		106 619	69 070
Skatteskulder		6 162	12 602
Övriga kortfristiga skulder		-1 138	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 716	186 329
Summa kortfristiga skulder		499 191	483 833
Summa eget kapital och skulder		7 261 100	7 272 547

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	
Likvida medel vid årets början	819 307	
Resultat efter finansiella poster	195 815	
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	
Årets avskrivningar	221 579	
Bokslutsdispositioner	0	
Nedskrivningar	0	
Kassaflöde från löpande verksamhet	417 394	
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 802	
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 357	
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	385 949	
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	
Årets investeringar	0	
Kassaflöde från investeringar	0	
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-6 787	
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-215 832	
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-222 619	
Årets kassaflöde	163 330	
Likvida medel vid årets slut	982 637	

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tallen 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	67 år (1,49 % per år)
Stamrening	40 år (2,5 % per år)
Dörrar	50 år (2 % per år)
Fasadrening	30 år (3,33 % per år)

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 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	5 728	2 400
Hysesintäkter, p-platser	54 033	51 273
Årsavgifter, bostäder	968 832	947 568
Årsavgifter, lokaler	213 570	199 992
Övriga intäkter	420	720
Summa	1 242 583	1 201 953

Not 3, Fastighetskostnader	2018	2017
Fastighetsel	41 849	41 553
Fastighetsförsäkringar	39 258	36 550
Fastighetsskatt	52 128	51 600
Fastighetsskötsel	87 124	85 376
Fjärrvärme	198 902	193 628
Kabel-TV	24 974	24 583
Planerade underhåll	36 972	0
Snöskottning	1 375	0
Sophämtning	29 997	25 612
Städning	28 511	27 882
Vatten	44 226	36 962
Övriga rep./underhåll	42 174	31 403
Övrigt	4 279	32 623
Summa	631 769	587 773

Not 4, Övriga externa kostnader	2018	2017
Arvode ekonomisk förvaltning	38 253	35 455
Förbrukningsmaterial	5 497	4 015
Revisionsarvoden	14 938	13 125
Övriga förvaltningskostnader	5 724	7 789
Summa	64 412	60 384

Not 5, Personalkostnader	2018	2017
Löner, tjänstemän	21 000	25 500
Sociala avgifter	6 296	7 410
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	27 496	33 110

Not 6, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 105 231	10 105 231
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 105 231	10 105 231
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 709 439	-3 487 861
Årets avskrivning	-221 579	-221 579
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 931 018	-3 709 439
Utgående restvärde enligt plan	6 174 213	6 395 792
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>367 963</i>	<i>367 963</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 838 000	17 838 000
Taxeringsvärde mark	10 366 000	10 366 000
Summa	28 204 000	28 204 000

Not 7, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	145 509	145 509
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145 509	145 509
Ingående ackumulerad avskrivning	-145 509	-145 509
Utgående ackumulerad avskrivning	-145 509	-145 509
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2020-01-24	1,59 %	3 578	3 710
Swedbank	2021-08-25	1,40 %	567	587
Swedbank	2023-12-21	1,55 %	1 175	1 238
Summa			5 319	5 535
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>216</i>	

Not 9, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	7 389	7 389
Summa	7 389	7 389

Not 10, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Byte av armaturer i källargångar. Byte av dörrar trapphus/källare.

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Anna Söderlund
Ordförande

Bo Kjölvmärk
Ledamot

Caroline Bourdin
Ledamot

Niklas Blomster
Ledamot

Sara Artursson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Kirsi Jansson
Revisor

Michael Wessel
Revisorsuppleant