

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tunstigen
734000-0111

Räkenskapsåret
2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tunstigen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FAR Auktoriserad redovisningskonsult från Grant Thornton har anlitats för biträde med bokföring, bokslut och årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Upplåtelse får, enligt föreningens stadagar, endast ske till fysisk person. Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-08-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-08-15 och nuvarande stadgar 2019-03-07.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Nyckelpigan 1, Ollonborren 1 samt Gräshoppan 1 i Visby. Fastigheterna omfattar både byggnad och mark. Byggnaden färdigställdes 1957 och genomgick omfattande renovering under 1992, 1997 samt nybyggnad av tvättstuga 2003 och omfattande renovering av garage 2013. Under 2015-2016 renoverades tak på alla byggnader. Byggnadens värdeår är 1957.

Byggnaderna är radhus med totalt 75 lägenheter där alla är upplåtna med bostadsrätt. Total yta enligt taxeringsbesked uppgår till 6 395 m² varav hela ytan utgör lägenhetsyta.

På föreningens mark finns två parkeringsgarage med totalt 16 platser som hyrs ut till medlemmarna.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen har sedan 2018 ett avtal med Grant Thornton Sweden avseende den ekonomiska förvaltningen. Den årliga kostnaden för detta uppgår till 107 tkr (101 tkr). Fastighetsskötseln görs av en av föreningen anställd fastighetsskötare.

Föreningens leveranser av fjärrvärme sker enligt fastpris med Gotlands Energi AB AB som leverantör.

Föreningens lägenheter

Alla föreningens lägenheter är upplåtna på balansdagen. Under året har 10 (6) överlåtelser skett, inklusive 2 som endast avser del av lägenheten.

Löpande information till medlemmarna

Löpande information delas ut till de boende samt sätts upp på anslagstavlan i tvättstugan, exempelvis om städdagar och lägenhetsbesiktningar.

Styrelse och Revisor

Lena Kulander, ordförande
Irene Utas, sekreterare
Örjan Ekengren, kassör
Sune Gomander, vice ordf., ledamot
Jonas Åkerblom, ledamot
Björn Gustafsson, suppleant
Morgan Tomsson, suppleant

Revisor: Börje Jakobsson
Revisorssuppleant: Elias Eldenblom

Extern revisor: Mats Renborn

Valberedning

Johan Wahlberg, Ainur Özyurt och Rickard Pettersson.

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten, samt möten med olika entreprenörer.

Överlåtelse

Under året har 10 överlåtelse skett, inklusive 2 som endast avser del av lägenheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energibyrån anlätades att genomföra en energideklaration, och med anledning av förslag i denna har säkringar bytts (abonnemang nedsäkrats), vilket rimligen kommer att sänka föreningens kostnader. Föreningen har också ingått nya treåriga el-avtal med GEAB. Det har varit vattenskador i två lägenheter på Myrstigen som åtgärdats i samråd med försäkringsbolag. Underhållsåtgärder har vidtagits till en total kostnad om 206 tkr. En städdag genomfördes den 27 april, då många medlemmar deltog och bidrog till att snygga upp gårdar och andra gemensamma utrymmen. År 2019 har underhållsåtgärd skett med ny putsbruk på yttervägg vid garage Åkerstigen. Samtidigt har översyn och reparation utförts vid murkrön mot takstolar på samtliga fastigheter.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (Tkr)	3 305	3 383	3 267	3 222
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	365	532	210	-1 200
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Årsavgift per kvm (kr)	523	530	511	504
Driftskostnader per kvm (kr)	368	355	371	568
Lånekostnader per kvm (kr)	14	11	11	12
Lån per kvm (kr)	1 165	1 165	1 223	1 254
Räntekostnader (kr)	88 584	67 783	68 367	74 424
Avsättning till yttre fond per kvm (kr)	0	0	0	0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	141 493	304 411	-2 775 533	530 762	-1 798 867
Disposition av föregående års resultat:			530 762	-530 762	0
Årets resultat				363 116	363 116
Belopp vid årets utgång	141 493	304 411	-2 244 771	363 116	-1 435 751

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 244 771
årets vinst	363 116
	-1 881 655

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 881 655
	-1 881 655

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 304 902	3 383 424
Övriga rörelseintäkter	3	16 032	8 754
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 320 934	3 392 178
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 363 643	-2 267 173
Personalkostnader	5, 6	-216 367	-240 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-287 752	-284 862
Summa rörelsekostnader		-2 867 762	-2 792 338
Rörelseresultat		453 172	599 840
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 586	-67 783
Summa finansiella poster		-88 586	-67 783
Resultat efter finansiella poster		364 586	532 057
Resultat före skatt		364 586	532 057
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 470	-1 295
Årets resultat		363 116	530 762

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 522 427	2 767 816
Inventarier, verktyg och installationer	8	143 282	171 335
Summa materiella anläggningstillgångar		2 665 709	2 939 151
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 474 427	1 474 427
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 474 427	1 474 427
Summa anläggningstillgångar		4 140 136	4 413 578
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 230	67 107
Övriga fordringar		4 615	3 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	145 647	131 523
Summa kortfristiga fordringar		168 492	202 239
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 281 264	1 884 406
Summa kassa och bank		2 281 264	1 884 406
Summa omsättningstillgångar		2 449 756	2 086 645
SUMMA TILLGÅNGAR		6 589 892	6 500 223

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		141 493	141 493
Fond för yttre underhåll		304 411	304 411
Summa bundet eget kapital		445 904	445 904
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 244 771	-2 775 533
Årets resultat		363 116	530 762
Summa fritt eget kapital		-1 881 655	-2 244 771
Summa eget kapital		-1 435 751	-1 798 867
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 247 606	7 447 618
Summa långfristiga skulder		7 247 606	7 447 618
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 012	200 012
Förskott från kunder		278 731	279 131
Leverantörsskulder		14 761	100 321
Skatteskulder		86 510	57 956
Övriga skulder		60 293	67 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 730	146 411
Summa kortfristiga skulder		778 037	851 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 589 892	6 500 223

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Skulder

Samtliga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll ingår i bundet eget kapital. Reservering till fonden ska göras årligen för kommande behov enligt underhållsplanen. Ianspråkstagande av fonden görs efter beslut av föreningsstämman.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, dvs. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar av tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till det belopp som enligt föreningen kommer att betalas till/erhållas från Skatteverket. Föreningen betalar inkomstskatt på schabloninkomst på kortfristiga placeringar.

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Intäkter

Upplåtelseavgifter intäktsredovisas inte.

Som övriga rörelseintäkter redovisas framför allt vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar samt uthyrning av föreningslokal och släpkärra.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan. Utgifter för tillbyggnad ökar byggnadens redovisade värde.

Tillkommande utgifter ombyggnad ökar byggnadens redovisade värde till den del de kan antas höja värdet på fastigheten. Övriga utgifter för ombyggnation samt utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs löpande.

Anskaffningsvärdet för byggnad, maskiner och inventarier skrivs av linjärt över respektive tillgångs bedömda nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Byggnadsstomme	50 år
Markanläggning	5 år
Markinventarier	5 år
Anslutningsavgifter	5-10 år
Sopanläggning	10 år
Tvättstuga	20 år
Energioptimering	5 år
Dörrar/Fönster/Gavlar	10 år
Övriga fastighetsförbättringar	8 år
Tvättmaskiner	10 år
Övriga maskiner och inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 211 801	3 291 303
Hyror garage och parkeringsplatser	93 100	92 120
	3 304 901	3 383 423

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Uthyrning föreningslokal samt släpvagn	5 850	6 160
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	10 200	2 600
Öresavrundning	-18	-6
	16 032	8 754

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
El	81 562	96 982
Fjärrvärme	713 319	760 989
Vatten	341 621	257 517
Sophantering	113 120	167 029
Reparation och underhållskostnader	303 710	215 911
Fastighetsförsäkring	83 400	79 818
Fastighetsskatt	371 324	371 003
Ekonomisk förvaltning	106 981	100 620
Kabel-TV	192 502	168 926
Securitas	5 850	5 565
Anticimex	7 890	7 410
Drifts- och förbrukningsmaterial, småinventarier	14 245	12 659
Fordons- och maskinkostnader	7 578	16 656
Övriga kostnader	10 015	6 087
	2 353 117	2 267 172

Not 5 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	0,3	0,3

Not 6 Löner, andra ersättningar och soc. avgifter

	2019	2018
Styrelsen	100 000	100 000
Övriga anställda	70 742	68 517
Sociala avgifter	49 538	54 862
Pensionskostnader	-7 646	13 094
Övriga Personalkostnader	3 733	3 830
	216 367	240 303

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 478 255	14 478 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 478 255	14 478 255
Ingående avskrivningar	-11 710 439	-11 462 324
Årets avskrivningar	-245 389	-248 115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 955 828	-11 710 439
Utgående redovisat värde	2 522 427	2 767 816
Taxeringsvärden byggnader	31 186 000	31 186 000
Taxeringsvärden mark	16 855 000	16 855 000
	48 041 000	48 041 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	285 219	230 607
Inköp	14 310	54 612
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 529	285 219
Ingående avskrivningar	-113 884	-77 136
Årets avskrivningar	-42 363	-36 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156 247	-113 884
Utgående redovisat värde	143 282	171 335

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Com Hem	49 323	48 123
Trygghansa	96 324	83 400
	145 647	131 523

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 447 558	6 647 570
	6 447 558	6 647 570

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån 2-5 år.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	1	2021-06-16	200 000	200 000
Nordea Hypotek	0,447	2023-11-20	420 000	420 000
Nordea Hypotek	0,96	2019-02-25	180 048	180 048
			800 048	800 048

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	8 273 300	8 273 300
	8 273 300	8 273 300

Visby 2020-03-13



Lena Kulander
Ordförande



Örjan Ekengren



Sune Gomander



Jonas Åkerblom



Irene Utas

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-



Börje Jakobsson
Revisor



Mats Renborn
Revisor