

Årsredovisning

2018

Brf Tullgården

Org nr 714400-1778

Styrelsen för Brf Tullgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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.

Styrelsen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningens stadgar

Föreningen har antagit nya stadgar under 2017.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Råven 7 och 8 i Norrtälje kommun bebyggdes 1962-64.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 115 lägenheter och 2st lokaler varav en används som kontor.

Dessutom finns 27 st garage och 12 st p-platser under tak med motorvärmare samt 40 st med elstolpar och 14 st utan.

Lägenhetsfördelning:

25 st 1 rum och kök

45 st 2 rum och kök

36 st 3 rum och kök

9 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 6 965 kvm Total lokalyta: ca 248 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Fysioterapeut	248	2019-10-31

Fastigheten har åsatts värdeår 1962.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-21 bestått av:

Ordinarie

Lars Schönbeck	ordförande
Ulla Peuriere	ledamot
Mikael Grönlund	ledamot
Johan Sjöquist	ledamot
Stefan Lindeborg	ledamot
Marie Waerner	ledamot
Victor Nieminen	ledamot tom 17/9-18 därefter platsen vakant

Suppleant

Tim Nilsson
Emelie Reinwalds
Elise Pettersson

Revisorer

Ordinarie	Per Andersson	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
------------------	---------------	---------------------------------

Valberedning

Tove Persson	sammankallande
Therese Moqvist	

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Vicevärd för föreningen har varit styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Sweax, trappstädningen har utförts av AJ städservice.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som blev klar under 2018.

Fasadrenovering 1987

Fjärrvärme 1993

Balkongrenovering 1996

Målningsarbeten i trapphus 2002

Installation av motorvärmarruttag på gårdsparkeringarna 2003

Installation av bredband 2004

Byte av säkerhetsdörrar och lås 2005

Stamrenovering, fönstermålning, asfaltarbeten och byte av armaturer 2007

Byte av termostat- och stamventiler samt trapparmaturer 2008

Tilläggsisolering samt injustering av rör m m 2009

Tilläggsisolering av vindar 2011

Ny takbeläggning 2012

Byte av fönster 2015

Slutbesiktning av fönsterbyte 2016

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats. (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 190 094 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 616 880 kronor.

Avtal slutits om utbyte av värmecentralen som gick sönder i somras.

Avtal om ny OVK under år 2019.

Byte av lampor har skett i trapphus, utsidan av portar och i carportarna utom i tre som är kvar då man inte kommit åt att byta ut belysning pga att bilar som inte kunnat flyttas.

Avtal har slutits med Skuttunge om att ordna med dränering och dagvattenbrunnar. Arbetet har påbörjats 2019 och förväntas kosta fyra miljoner kronor detta har finansierats med nya lån på 3 918 875 kronor.

Styrelsen har antagit en policy gällande andrahands upplåtelser.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 15 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 432	4 418	4 425	4 465
Resultat efter finansiella poster	-186	324	-2 068	-3 205
Soliditet (%)	-13	-11	-15	4
Kassalikviditet (%)	280	367	240	69

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	527 259	924 637	1 600 594	-4 264 199	323 796
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			800 000	-800 000	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				323 796	323 796
Upplåtelse lgh 156					
Årets resultat					-186 283
Belopp vid årets utgång	527 259	924 637	2 400 594	-4 704 403	-186 283

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 740 404
årets förlust	-186 283
	-4 926 687
behandlas så att	
Avsättning till yttre reparationsfond	800 000
i ny räkning överföres	-5 726 687
	-4 926 687

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 432 384	4 418 356
Övriga rörelseintäkter		5 762	-18 348
Summa rörelseintäkter		4 438 146	4 400 008
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 640 671	-3 165 149
Övriga externa kostnader	5	-286 256	-230 656
Personalkostnader	6	-185 243	-167 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-396 550	-396 550
Summa rörelsekostnader		-4 508 721	-3 959 655
Rörelseresultat		-70 575	440 353
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		231	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 939	-116 623
Summa finansiella poster		-115 708	-116 557
Resultat efter finansiella poster		-186 283	323 796
Resultat före skatt		-186 283	323 796
Årets resultat		-186 283	323 796

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 752 392	5 148 942
Summa materiella anläggningstillgångar		4 752 392	5 148 942
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 400	1 400
Summa anläggningstillgångar		4 753 792	5 150 342
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		365	0
Övriga fordringar	8	3 441 791	2 885 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	122 518	119 026
Summa kortfristiga fordringar		3 564 674	3 004 878
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 713	1 713
Summa kassa och bank		1 713	1 713
Summa omsättningstillgångar		3 566 387	3 006 591
SUMMA TILLGÅNGAR		8 320 179	8 156 933

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 451 896

1 451 896

Yttre reparationsfond

2 400 594

1 600 594

Summa bundet eget kapital

3 852 490

3 052 490

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 740 404

-4 264 199

Årets resultat

-186 283

323 796

Summa fritt eget kapital

-4 926 687

-3 940 403

Summa eget kapital

-1 074 197

-887 913

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

8 122 700

8 225 875

Summa långfristiga skulder

8 122 700

8 225 875

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

80 000

49 100

Leverantörsskulder

244 330

92 435

Skatteskulder

14 162

13 715

Övriga skulder

0

36

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

933 184

663 685

Summa kortfristiga skulder

1 271 676

818 971

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 320 179

8 156 933

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Föreningens fond för planerligt 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 med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	49 år
Dörrbyte, stamrening och takrening	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära 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

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	113 952	111 432
Hysesintäkter garage och p-platser samt carport	258 149	254 750
Hysesintäkter övriga	25 680	25 680
Årsavgifter bostäder	3 725 340	3 725 340
Årsavgifter lokaler	68 940	68 940
Debiterade elavgifter	250 000	240 774
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 760	3 850
Hysesbortfall	-9 677	-8 560
Öresutjämning	2	2
Vidarefakturering externt ej momspliktigt	0	-22 200
	4 438 146	4 400 008

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	190 094	180 464
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	616 880	220 244
	806 974	400 708

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	499 500	489 828
Yttre skötsel / Snöröjning	71 503	54 774
Fastighetsel	387 693	317 955
Uppvärmning	817 729	856 403
Vatten	557 147	607 725
Sophämtning	115 318	111 652
Fastighetsförsäkring	149 642	140 277
Självrisk/reparation försäkringsskador	13 991	12 627
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	175 708	173 200
Energideklarationer	45 466	0
	2 833 697	2 764 441

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	35 427	40 598
Revisionsarvode	41 875	48 688
Förvaltningsarvode	130 810	123 688
Övriga externa tjänster/kostnader	61 921	8 080
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 224	9 602
	286 257	230 656

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsens arvoden för övriga uppdrag	46 900	46 900
Lagstadgade sociala avgifter	39 618	31 749
Styrelsearvoden	80 125	70 050
Mötesarvoden	18 600	18 600
	185 243	167 299

Not 7 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 006 701	14 006 701
Mark	766 500	766 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 773 201	14 773 201
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 624 259	-9 227 709
Årets avskrivningar enligt plan	-396 550	-396 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 020 809	-9 624 259
Utgående redovisat värde	4 752 392	5 148 942
Taxeringsvärden byggnader	52 663 000	52 663 000
Taxeringsvärden mark	23 466 000	23 466 000
	76 129 000	76 129 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	31 314	31 314
Avräkning Klientmedel	3 410 477	2 854 538
	3 441 791	2 885 852

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	114 738	111 396
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 780	7 630
	122 518	119 026

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,46%	2021-01-30	940 000	972 500
Stadshypotek	1,46%	2021-01-30	3 762 700	3 802 475
Stadshypotek	1,33%	2018-12-30	3 500 000	3 500 000
			8 202 700	8 274 975
Kortfristigdel av långfristig skuld			-80 000	-49 100

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 802 700 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter


	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	8 373 500	8 373 500
	8 373 500	8 373 500


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	123 600	49 400
Upplupna sociala avgifter	38 835	15 521
Uppl räntekostnad Externt	8 773	16 681
Förskottsbetalda hyror/avgifter	362 117	350 892
Upplupna VA avgifter	44 693	50 879
Upplupna uppvärmningskostnader	88 697	95 083
Upplupna elavgifter	44 953	55 230
Upplupna renhållningsavgifter	22 106	0
Beräknat arvode för revision	36 000	30 000
Upplupna driftskostnader	163 411	0
	933 185	663 686

Norrtälje


Lars Schönbeck
Ordförande

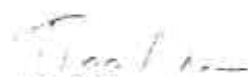

Johan Sjöquist


Marie Waerner


Ulla Peuriere


Mikael Grönlund


Stefan Lindeborg


Tim Nilsson
ersätter avgången ledamot Victor Nieminen

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Per Andersson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers