allabrf.se

→ Estate

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tuban i Norrköping

769629-3088

Räkenskapsåret

2018

allabrf.se

Årsredovisning 2018

2019-03-14

Bostadsrättsföreningen Tuban i Norrköping

Org.nr. 769629-3088

Verksamhetsberättelse 2018 för Brf Tuban Norrköping

Vid utgången av 2018 hade föreningen 37 medlemmar/lägenhetsinnehavare och 44 p-platser för bilar varav 2 dubbla platser för handikappade samt 4 Mc-platser.

Föreningsstämmor

Bostadsrättsföreningen Tubans årsstämma hölls den 21 mars 2018 i Syrianska kyrkan S:t Marias lokaler, granne med Brf Tuban. Extrastämma för justering av stadgarna föranledda av de ändringar som skett i lagen om ekonomiska föreningar hölls den 4 oktober 2018.

Styrelse

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

Årstämman 21 mars utsåg följande medlemmar till styrelse. Styrelsen konstituerade sig samma datum till:

Ordförande: Gunnar Asserhed, vald till styrelsen t.om. årsstämman 2019

Kassör: Willy Corbelius, vald till styrelsen t.o.m. årsstämman 2020

Sekreterare: Johan Lundgren, vald till styrelsen t.o.m . årsstämman 2020

Ledamöter: Marlene Svegreus och Niklas Linder båda valda till styrelsen t.o.m. årsstämman 2019

Suppleanter: Lars Karlsson, Annelie Johansson och Leif Ramstedt, alla tre valda t.o.m. årsstämman 2019

Revisorer: Rafao Norman vald t.o.m. årsstämman 2020 och Lars Glad vald t.o.m. årsstämman 2019.

Valberedning: Rafao Norman och Pernilla Lembke båda valda t.o.m. årsstämman 2019.

Verksamhet och åtgärder på fastigheterna

Fastighetsförvaltare, enligt avtal fram till 31 oktober 2019, är Estate Concierge AB, Risängsgatan 21, 600 41 Norrköping. Förutom löpande kontakter med förvaltaren har styrelsen och Estate under 2018 genomfört två förvaltningsmöten.

Styrelsen har påbörjat genomgång av underlag för offertförfrågan inför ett nytt avtal. Under våren 2019 kommer styrelsen att ta ställning till ett nytt förvaltningsavtal.

Brf Tubans Gårdsträff genomfördes den 30 augusti. Gårdsträffen var välbesökt och vid träffen informerade bl.a. Klockaretorpet i Samverkan, KIS, om arbetet med att öka trivsel i området.

Taksprickor A-huset. Under året har bl.a. de taksprickor som upptäckts i A-husets övre våning åtgärdats med taklist i alla lägenheter.

Hög värme i trapphus. I hus A har glasfönstren i trapphuset mot söder försetts med en värmedämpande film. Detta för att motverka hög temperatur framförallt under sommartid med stark solinstrålning.

Golvvärme i badrum. Ny bättre givare till badrumsgolven har installerats i alla lägenheter

Ny städentreprenör. Från maj 2018 anlitar vår förvaltare ny städentreprenör, MR´s Östergötlandsstäd AB.

Säkrare utfart. Under hösten har en s.k. skvallerspegel satts upp vid utfarten från Tubans parkering mot Ellen Mobergs gata. Detta för att om möjligt förbättra säkerheten vid utfarten.

2-års besiktning. Under december genomfördes 2-årsbesiktning av samtliga lägenheter, övriga utrymmen samt mark och anläggningar tillförande Brf Tuban. Varje lägenhetsinnehavare har därefter, från föreningen, fått skriftlig kopia av det som besiktningsmannen noterat som fel eller brist som uppstått under de två åren. ED Bygg AB och deras underentreprenörer kommer att åtgärda fel och brister efter kontakt med varje lägenhetsinnehavare. Ny besiktning kommer att göras år 2021, den s.k. 5-års besiktningen.

Höjning av avgiften.

Styrelsen har, efter noggrann prövning, beslutat att stärka Brf Tubans långsiktiga ekonomi genom en höjning av avgiften med 2% från och med den 1 juli 2019.

Gunnar Asserhed **Willy Corbelius** **Johan Lundgren**

Niklas Linder **Marlene Svegreus**

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Tuban i Norrköping

Org-nr 769629-3088

Balansräkning per 2018-12-31

		Ing balans	Förändring	Utg balans
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
1110	Byggnader	91 139 885	0	91 139 885
1119	Ackumulerade avskrivn byggnader	-949 374	-911 399	-1 860 773
1130	Mark	6 530 115	0	6 530 115
Summa anläggningstillgångar		96 720 626	-911 399	95 809 227
Omsättningstillgångar				
1510	Kundfordringar	10 423	-7 314	3 109
1511	Kundfordringar- Direktfakturor	3 136	-3 136	0
1630	Avräkning skatter och avgifter	38 400	-38 315	85
1790	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 646	2 721	60 367
1 930	Bank - affärskonto 903 624 788	312 990	245 103	558 093
Summa omsättningstillgångar		422 595	199 059	621 654
SUMMA TILLGÅNGAR		**97 143 221**	**-712 340**	**96 430 881**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
2083	Medlemsinsatser	-62 670 000	0	-62 670 000
2088	Fond för yttre underhåll	-83 580	-83 580	-167 160
2091	Balanserat resultat	210 427	699 762	910 189
2099	Årets resultat	616 182	88 611	704 793
Summa eget kapital		**-61 926 971**	**704 793**	**-61 222 178**
Långfristiga skulder				
2 350	Stadshypotek 889 507	-9 975 000	25 000	-9 950 000
2 351	Stadshypotek 889 508	-14 962 500	37 500	-14 925 000
2 352	Stadshypotek 889 509	-9 975 000	25 000	-9 950 000
2 355	Kortfristig del av långfristig skuld	87 500	0	87 500
Summa långfristiga skulder		**-34 825 000**	**87 500**	**-34 737 500**
Kortfristiga skulder				
2440	Leverantörsskulder	-44 611	-51 084	-95 695
2710	Personalskatt	-5 912	5 912	0
2731	Sociala avgifter enl lag	-4 708	4 708	0
2840	Kortfristig låneskuld	-87 500	0	-87 500
2890	Övriga kortfristiga skulder	-3 450	3 450	0
2 971	Förskottsbetalda hyresintäkter	-163 388	-13 873	-177 261
2 990	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-81 681	-29 066	-110 747
Summa kortfristiga skulder		**-391 250**	**-79 953**	**-471 203**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**-97 143 221**	**712 340**	**-96 430 881**

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Tuban i Norrköping

Org-nr 769629-3088

Resultaträkning 2018

		Utfall 2018	Budget 2018	Utfall 2017
INTÄKTER				
3020	Årsavgifter	1 602 382	1 602 000	1 602 132
3120	Intäkter el	153 493	122 000	121 472
3125	Intäkter p-plats utan el	73 750	72 000	69 866
3126	Intäkter p-plats el med el	63 700	63 000	62 650
3310	Överlåtelseavgifter	0	8 000	7 828
3320	Pantsättningsavgifter	0	8 000	5 371
3900	Övriga intäkter	9 665	0	6 047
SUMMA INTÄKTER		**1 902 990**	**1 875 000**	**1 875 366**
KOSTNADER				
4611	Vidarefakturerade kostn medlemmar	0	-12 000	-12 751
4612	Vidarefakturerade kostnader	0	-4 000	-2 689
5120	El för belysning	-190 939	-200 000	-193 215
5130	Värme	-271 289	-232 700	-229 008
5140	Vatten och avlopp	-106 025	-90 000	-93 995
5160	Renhållning	-44 372	-50 000	-48 998
5164	Snöröjning / grusupptagning	-40 366	-25 000	-15 126
5170	Reparation och underhåll av fastighet	-79 520	-50 000	-64 552
5180	Fastighetsskötsel enl avtal Estate	-140 520	-140 440	-137 096
5181	Fastighetsförvaltning enl avtal Estate	-69 340	-69 300	-67 648
5184	Hisskostnader	-22 366	-18 100	-22 735
5192	Fastighetsförsäkringspremier	-49 146	-46 900	-46 673
5194	Fastighetsskatt	-38 072	0	0
6230	Telia Internet	-101 872	-104 400	-85 137
6410	Kostnader för styrelsemöten	0	-1 000	-265
6420	Ersättningar till revisor	12 000	-3 000	-17 131
6450	Föreningsstämma	-2 753	-8 000	-6 307
6530	Redovisningstjänster	10 000	0	-12 763
6550	Konsultarvoden	-39 938	0	0
6570	Bankkostnader	-3 329	-6 000	-7 010
6981	Föreningsavgifter	-500	0	0
6991	Övriga externa kostnader	-1 592	-4 000	-2 512
7240	Styrelsearvoden	-22 751	-23 000	-22 400
7510	Lagstadgade sociala avgifter	-5 499	-5 500	-3 096
8400	Räntekostnader	-488 195	-487 500	-489 042
SUMMA KOSTNADER FÖRE AVSKRIVNINGAR		-1 696 384	-1 580 840	-1 580 149
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		**206 606**	**294 160**	**295 217**
7821	Avskrivningar på byggnader	-911 399	-911 400	-911 399
SUMMA KOSTNADER		-2 607 783	-2 492 240	-2 491 548
RESULTAT		**-704 793**	**-617 240**	**-616 182**
KASSAFLÖDE		**206 606**	**294 160**	**295 217**

Bostadsrättsföreningen Tuban i Norrköping
Org.nr 769629-3088

Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller mer än 5 år efter balansdagen	-34 825 000	-34 912 500
	-34 825 000	**-34 912 500**

Lån	Aktuell ränta	Villkorsändring
9 950 000	0,99%	2019-12-01
14 925 000	1,25%	2021-12-01
9 950 000	2,03%	2024-12-01

Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 34 825 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-34 737 500	-34 912 500
	-34 737 500	**-34 912 500**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-87 500	-87 500
	-87 500	**-87 500**

allabrf.se

Revisionsberättelse för Brf Tuban, org. Nr 769629-3088
för räkenskapsåret 2018 .

.....

Undertecknade revisorer har delgivits årets räkenskaper och efter granskning kommit fram till följande kommentarer .

Balansrapporten innehållande tillgångar, eget kapital och skulder , samt även resultat-rapporten med intäkter och kostnader är genomgångna , och vi har funnit dessa korrekta i sin helhet.

Vi har även haft en kortare genomgång av räkenskaper och dokumentation på Estate Concierge´s kontor , och funnit dessa i god ordning.

Baserat på ovanstående information , så tillstyrker vi härmed att resultat- och balansräkning fastställes , samt rekommenderar vi stämman att bevilja styrelsen full ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018 .

Norrköping 2019-03-25

Rafao Norman

.....

Lars Glad

.....