

Årsredovisning
för
Brf Toften på Tjörn

716444-8974

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Toften på Tjörn 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).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens uppdrag består bl.a. av att tillse att föreningens ekonomi är god och att en sund balans råder mellan inkomster och utgifter. Därutöver skall styrelsen planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt fastställa föreningens årsavgifter. Via medlemmarnas årsavgifter finansieras underhåll av vår fastighet, såsom snickerier, målning etc. Föreningen skall verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på omständigheter både inom och utom vår påverkan.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta BRF Toften

Bostadsrättsföreningen bildades 1991-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-07-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-14 hos Bolagsverket. Föreningen är en s k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen under 2019

Maria Baatz	Ledamot
Ulla Johansson	Ledamot
Gunnar Johansson	Ledamot
Stefan Janmar	Ledamot
Bengt-Olov Hammarlöf	Ledamot

Björn Åsberg	Suppleant
Monica Sjöqvist	Suppleant
Stellan Lindblom	Suppleant

Styrelsen har under 2019 haft 11 protokollförda möten.

Revisorer

Lena Hiller	Ordinarie intern	BRF-medlem
Inga Larsson	Suppleant intern	BRF-medlem

Valberedning

Olof Blomberg Sammanställande
Stellan Lindblom

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
TOFTENÄS 1:94	1991	Tjörn

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i densamma.

Uppvärmning sker via vattenburen el. (elpannor)

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1991 och består av 13 flerbostadshus och 13 småhus.
Fastighetens värdeår är 1992.

Enligt taxeringsbeskedet är byggnadernas totalyta/lägenhetsyta 4052 m²,

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt, fördelat på:

Antal rum	Yta	Andelstal	Antal lägenheter
2 rum + kök	72,0 kvm	1,84 %	16 st
3 rum + kök	85,0 kvm	2,13 %	2 st
3 rum + kök	95,0 kvm	2,29 %	16 st
4 rum + kök	110,0 kvm	2,74 %	3 st
4 rum + kök	110,0 kvm	2,68 %	8 st

Gemensamhetsutrymmen

Gäststuga om 1 rum + kök

3 st förrådsbyggnader utgörande soprum, cykelförvaring samt lägenhetsförråd.

Fastighetens tekniska status

Behovet av åtgärder i fastigheten värderas löpande, dels utifrån underhållsplanen, dels från uppkommande behov.

Händelser under året

Fasader har fått ny panel och målats, med färgen ”Liljekonvalj”, den gällande fasadkulören. Altandörrar/balkongdörrar har bytts ut. Fönster och dörrar har målats. Tre värmepannor har bytts. Vi har även betalat 102 073 kr till kommunen för borgensåtagandet. Service på ventilationen, kostnad 56 298 kr.

Enligt beslut ska vi från 2019 tillämpa paragraf nr 9 i våra stadgar. Det innebär att vid överlåtelse betalar förvärvaren 2,5 % av gällande prisbasbelopp (ex för 2020 blir det 1 183 kr). För pantsättning betalar pantsättaren 1 % av gällande prisbasbelopp (ex för 2020 blir det 473 kr). För andrahandsupplåtelse betalar bostadsrättsinnehavaren som upplåter sin lägenhet 10 % av gällande prisbasbelopp (ex för 2020 blir det 4730 kr). Vid del av år räknas antal kalendermånader.

Planerade underhåll för 2020

Underhållet av fasader, dörrar och fönster fortsätter. Ränndalar inspekteras för rost, ev ommålning. Årlig service på ventilationen.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal	Leverantör
Bank	Skandinaviska Enskilda Banken SEB
Ekonomisk förvaltning	STO A-Service
Fastighetsförsäkring med ansvar	Bostadsrätterna/Alliansmäklare
El-nät + El-leverans	Ellevio
Ventilation	Ventilation i Väst

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är något ansträngd, beroende på våra höga fastighetslån, underhåll, byte av värmepannor och kommunens borgensavgift. Årsavgifterna kan behöva höjas under 2020. Utgående lånebalans var 2019, 27 963 857 kr, med rörlig ränta. Föreningens mål är att med högsta möjliga takt amortera våra fastighetslån, utan att därför äventyra underhåll och andra nödvändiga åtaganden. Amortering sker kvartalsvis och därutöver görs extra amorteringar när ekonomin tillåter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter:	45 st.
Överlåtelser under året:	1 st.

Föreningen har sitt säte i Skärhamn på Tjörn, Västra Götalands län..

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 998	2 897	2 805	2 802
Resultat efter finansiella poster	439	424	-233	298
Soliditet (%)	24	22	21	22
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	718	718	692	692
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 901	7 197	7 296	7 345

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 961 001	700 000	1 524 497	424 322	8 609 820
Disposition av föregående års resultat:			424 322	-424 322	0
Årets resultat				438 516	438 516
Belopp vid årets utgång	5 961 001	700 000	1 948 819	438 516	9 048 336

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 948 819
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	700 000
årets vinst	438 516
	3 087 335

disponeras så att i ny räkning överföres	3 087 335
	3 087 335

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 998 068	2 897 327
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 998 068	2 897 327
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 594 237	-1 462 009
Övriga externa kostnader		-196 685	-180 031
Personalkostnader	2	-45 320	-44 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 299	-505 299
Summa rörelsekostnader		-2 341 541	-2 191 701
Rörelseresultat		656 527	705 626
Finansiella poster			
Räntekostnader		-218 011	-281 304
Summa finansiella poster		-218 011	-281 304
Resultat efter finansiella poster		438 516	424 322
Resultat före skatt		438 516	424 322
Årets resultat		438 516	424 322

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	36 757 061	37 255 960
Maskiner och inventarier	4	12 800	19 200
Summa materiella anläggningstillgångar		36 769 861	37 275 160
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		36 770 361	37 275 660
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		506 517	662 717
Övriga fordringar		8 125	8 135
Summa kortfristiga fordringar		514 642	670 852
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		611 159	763 091
Summa kassa och bank		611 159	763 091
Summa omsättningstillgångar		1 125 801	1 433 943
SUMMA TILLGÅNGAR		37 896 162	38 709 603

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 961 001	5 961 001
Fond för yttre underhåll		700 000	700 000
Summa bundet eget kapital		6 661 001	6 661 001
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 948 819	1 524 497
Årets resultat		438 516	424 322
Summa fritt eget kapital		2 387 335	1 948 819
Summa eget kapital		9 048 336	8 609 820
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		27 563 857	28 763 857
Summa långfristiga skulder		27 563 857	28 763 857
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	400 000
Leverantörsskulder		16 806	59 645
Skatteskulder		83 241	49 390
Övriga skulder		34 405	49 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		749 517	777 146
Summa kortfristiga skulder		1 283 969	1 335 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 896 162	38 709 603

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		438 516	424 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		505 299	505 299
Betald skatt		33 861	44 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		977 676	973 795
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		156 200	-58 886
Förändring av kortfristiga fordringar		4 604	0
Förändring av leverantörsskulder		-42 839	40 035
Förändring av kortfristiga skulder		-47 573	246 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 048 068	1 201 211
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-1 200 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 200 000	-600 000
Årets kassaflöde		-151 932	601 211
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		763 091	161 880
Likvida medel vid årets slut		611 159	763 091

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	86 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 102 687	45 102 687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 102 687	45 102 687
Ingående avskrivningar	-7 846 727	-7 347 828
Årets avskrivningar	-498 899	-498 899
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 345 626	-7 846 727
Utgående redovisat värde	36 757 061	37 255 960

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 585	54 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 585	54 585
Ingående avskrivningar	-35 385	-28 985
Årets avskrivningar	-6 400	-6 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 785	-35 385
Utgående redovisat värde	12 800	19 200

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 6 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	26 763 857	27 163 857
	26 763 857	27 163 857

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Skärhamn 2020-

Maria Baaz

Ulla Johansson

Gunnar Johansson

Bengt-Olof Hammarlöf

Stefan Janmar

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Lena Hiller