



Årsredovisning 2021



Brf Tullingedal

Org nr 769623-7879

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Tullingedal, med säte i Botkyrka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 november 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Östliden 2 i Botkyrka kommun.

Föreningens fastighet består av två flerfamiljshus med totalt 72 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 034 kvm.

Föreningen har 65 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
22 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar. Föreningen har också kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Södertörn gällande fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med grannföreningen Brf Fagerliden. Förvaltningen sker genom delägarförvaltning. GA1 avseende innergård med bl a gångvägar, lekplats, grönområde, belysning, dagvattenhantering, cykelförråd mm och GA2 avseende parkeringsyta med fördröjningsmagasin och oljeavskiljare med tillhörande delar.

Väsentliga Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende ledningar för vatten och avlopp.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 8 oktober 2012. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 11 oktober 2012.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 1,5 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter BOA.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 87 400 000 kr, varav byggnadsvärde är 69 000 000 kr och markvärde 18 400 000 kr. Värdeår är 2014.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jila Persson Pär Ahlgren Magnus Nyström Tingmang Tang Anton Ishak
Suppleanter	Gunilla Nygren David Pereira dos Santos

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (13) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Styrelsen har fungerat som valberedning under året.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har inneburit flera åtgärder för att reformera föreningens anläggningar och avtal. Flera åtgärder har blivit genomförda, flera frågor finns också på utredningsstadiet för eventuella framtida åtgärder. Flera olika projekt diskuteras och flera har genomförts. Bland genomförda åtgärder finns:

* Från 1/4 bytt leverantör för TV och bredband från Botkyrka Stadsnät/Serverado till Tele2 (förhandlingar inleddes med ComHem som senare köptes upp av Tele2).

* Tecknat avtal och installerat laddstolpar på föreningens parkering omfattande hälften av parkeringsplatserna. Driftsättning skedde vecka 36.

* Genomfört årsmöte 26 maj och extra årsmöte 17 oktober.

* Arrangerat informationskvällar kring leverantörsbyte för TV/bredband samt om elbilar.

Det har under året pågått ett arbete med att stärka styrelsens rutiner, något som bland annat omfattat:

* Upprättande av kontaktlista för att underlätta föreningens förvaltning.

* Framtagning av valberedningsinstruktion.

* Övergång till utskick per e-post till medlemmarna.

* Översyn av medlemsinformation på webbsida och anslagstavlor.

* Dokumenterat rutiner och ökat styrelsens kunskap om våra aktuella avtal.

* Skapat rutin för rättelseanmodan.

Avtal

* Avtal om hur vi hanterar gemensamhetsanläggningen avseende markytor har tecknats med Brf Fagerliden som är vår huvudpart i frågan.

* Omförhandlat och bytt elleverantör från Vattenfall till E.ON.

* Uppdaterat tarifferna till medlemmarna för förbrukat varmvatten och el.

* Det nya parkeringsplatsavtalet har implementerats i föreningen, och alla avtal har bytts ut.

* Tillsammans med Brf Fagerliden haft dialog om uppdatering av skötselavtalet med HSB för gemensamhetsanläggningen.

* Uppföljning har skett kring städavtalet för trapphusen, där åtgärder krävts för att alla avtalade åtgärder skulle genomföras.

* Ett avtal har tecknats med Tullinge Blommor.

Utemiljö

* Förbättrat samlingsplatsen på kullen med bord och bänkar, samt fortsatt upprensning.

* Genomfört två städdagar, 16 maj och 17 oktober.

* Genomfört några enklare aktiviteter med vattenspridare för barn och tagit fram föreningens grill.

* Trädgårdsgruppen har jobbat med att ta fram förslag på åtgärder.

* Kompletterat föreningens redskap för skötsel av utemiljön.

Fastigheterna

Under året har frågan om byggfel på dörrar och fönster drivits med hjälp av jurist. Det har dels genomförts en besiktning i mars, som sedan lett till åtgärder under året av NCC/Bonava. Det kvarstår en del problem, men flera fel har blivit åtgärdade.

Föreningen har under året skaffat blåljuskod för att underlätta för ambulans, polis och brandkår att komma in vid akuta ärenden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 101 (101) medlemmar. Under året har 11 (15) medlemmar tillträtt samt 11 (20) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (13) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 074	3 786	3 805	4 102	4 096
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-337	-561	-722	-444	-180
Soliditet (%)	72,9	73,0	73,0	73,2	73,1
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 149	906	745	1 029	1 287
Fastighetslån/kvm (kr)	9 585	9 595	9 605	9 613	9 623
Årsavgift/kvm (kr)	694	636	636	694	694

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 200 148	40 369 852	836 826	-2 712 529	-561 006	132 133 291
Disposition av föregående års resultat:			92 520	-653 526	561 006	0
Årets resultat					-336 587	-336 587
Belopp vid årets utgång	94 200 148	40 369 852	929 346	-3 366 055	-336 587	131 796 704

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 366 053
årets förlust	-336 587
	-3 702 640

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	151 020
ianspråkats från yttre fond	-20 685
i ny räkning överföres	-3 832 975
	-3 702 640

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 074 170	3 785 789
Summa rörelseintäkter		4 074 170	3 785 789
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 076 490	-1 995 764
Övriga externa kostnader	4	-205 165	-193 678
Personalkostnader	5	-92 985	-91 824
Avskrivningar		-1 485 468	-1 467 000
Summa rörelsekostnader		-3 860 108	-3 748 267
Rörelseresultat		214 062	37 522
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-550 649	-598 528
Summa finansiella poster		-550 649	-598 528
Resultat efter finansiella poster		-336 587	-561 006
Årets resultat		-336 587	-561 006

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	175 884 000	177 351 000
Laddstolpar	7	166 212	0
Summa materiella anläggningstillgångar		176 050 212	177 351 000
Summa anläggningstillgångar		176 050 212	177 351 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	4 581 144	3 627 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	148 061	98 770
Summa kortfristiga fordringar		4 729 206	3 726 555
Summa omsättningstillgångar		4 729 206	3 726 555
SUMMA TILLGÅNGAR		180 779 418	181 077 555

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 570 000	134 570 000
Fond för yttre underhåll		929 346	836 826
Summa bundet eget kapital		135 499 346	135 406 826
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 366 053	-2 712 528
Årets resultat		-336 587	-561 006
Summa fritt eget kapital		-3 702 640	-3 273 533
Summa eget kapital		131 796 706	132 133 293
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	20 397 000	32 449 000
Summa långfristiga skulder		20 397 000	32 449 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	27 852 000	15 852 000
Leverantörsskulder		92 695	46 984
Övriga skulder		0	20 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	641 017	575 774
Summa kortfristiga skulder		28 585 712	16 495 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 779 418	181 077 555

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-336 587	-561 006
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 485 468	1 467 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 148 881	905 994
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-141 622	77 789
Förändring av leverantörsskulder		45 711	-22 150
Förändring av kortfristiga skulder		12 044 739	15 708 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 097 709	16 669 993
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-184 680	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-184 680	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-12 052 000	-15 852 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 052 000	-15 852 000
Årets kassaflöde		861 029	817 993
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 626 935	2 808 942
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 487 964	3 626 935

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 493 656	3 202 518
P-plats och garage	324 612	323 120
Hyses- och avgiftsbortfall	-3 300	-4 960
Vattenavgifter	75 576	78 137
Elavgifter	183 626	186 974
	4 074 170	3 785 789

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	245 815	315 476
Trädgårdsskötsel	66 060	97 770
Trivselåtgärder	15 082	12 375
Kostnader i samband med städdagar	1 163	0
Städkostnader	128 339	103 477
Hyra av entrémattor	16 172	16 928
Snöröjning/sandning	132 350	62 467
Serviceavtal	1 094	0
Hisskostnader	61 915	45 829
Besiktningkostnader	0	9 878
Gemensamhetsanläggning	10 052	10 956
Reparationer	106 394	53 638
Hissreparationer	15 473	11 843
Planerat underhåll	20 685	58 500
Fastighetsel	311 291	348 346
Uppvärmning	394 293	344 036
Vatten och avlopp	145 381	139 432
Avfallshantering	149 947	154 606
Försäkringskostnader	41 535	38 447
Kabel-tv	44 794	60 733
Bredband	102 330	85 320
Förbrukningsinventarier	55 950	15 279
Förbrukningsmaterial	10 377	10 429
	2 076 492	1 995 765

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Hemsida	4 449	4 436
Porto	1 611	5 120
Revisionsarvode	23 750	24 125
Ekonomisk förvaltning	91 144	82 951
Bankkostnader	3 326	3 330
Upprättande av energideklaration	0	6 875
Juridisk konsultation	39 250	24 375
Underhållsplan	3 941	3 941
Medlems-/föreningsavgifter	5 034	2 592
Övriga externa tjänster	0	7 150
Övriga poster	32 660	28 783
	205 165	193 678

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	71 400	70 950
Sociala avgifter	21 585	20 874
	92 985	91 824

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	146 720 000	146 720 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	146 720 000	146 720 000
Ingående avskrivningar byggnader	-9 169 000	-7 702 000
Årets avskrivningar byggnader	-1 467 000	-1 467 000
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-10 636 000	-9 169 000
Ingående värde mark	39 800 000	39 800 000
Utgående värde mark	39 800 000	39 800 000
Utgående redovisat värde	175 884 000	177 351 000
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	18 400 000
	87 400 000	87 400 000

Not 7 Laddstolpar

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	184 680	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 680	0
Årets avskrivningar	-18 468	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 468	0
Utgående redovisat värde	166 212	0

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	840	849
Avräkningskonto förvaltare	4 487 964	3 626 935
Momsfordran	92 340	0
	4 581 144	3 627 784

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Snöröjning	5 291	5 302
Försäkringspremier	14 068	13 398
Serviceavtal	3 281	0
Teknisk förvaltning	61 583	0
Underhållsplan online	4 030	3 941
Bredband	27 000	21 330
Ekonomisk förvaltning	23 054	20 625
Mark och trädgård	0	16 515
Gemensamhetsanläggning förvaltning	0	2 513
TV	9 754	15 146
	148 061	98 770

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	0,990	2023-05-25	5 200 000	5 200 000
Swedbank	0,517	2022-01-28	6 800 000	6 800 000
Swedbank	0,625	2022-03-25	9 000 000	9 000 000
Swedbank	1,840	2022-09-23	12 000 000	12 000 000
Swedbank	0,810	2024-09-25	15 249 000	15 301 000
Avgår kortfristig del			-27 852 000	-15 852 000
			20 397 000	32 449 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 52 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 27 800 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	88 972	75 174
Styrelsearvoden	70 400	35 000
Sociala avgifter	22 120	10 997
Revision	20 000	20 000
Hyra av entrémattor	1 244	924
Fastighetsel	39 775	37 922
Fjärrvärme	58 001	45 534
Snöröjning	0	2 616
Förutbetalda avgifter och hyror	331 609	347 607
Hissbesiktning	8 896	0
	641 017	575 774

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

Tullinge

Pär Ahlgren

Jila Persson

Magnus Nyström

Tingmang Tang

Anton Ishak

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Tullingedal.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-12 15:09:36

Dokumentet är undertecknat av:

 JILA PERSSON (19521020XXXX) Ledamot	2022-05-09 12:35:50
 PÄR AHLGREN (19720421XXXX) Ledamot	2022-05-11 18:04:53
 MAGNUS NYSTRÖM (19730801XXXX) Ledamot	2022-05-09 13:23:11
 ANTON ISHAK (19940228XXXX) Ledamot	2022-05-11 19:03:50
 TING MANG TANG (19840116XXXX) Ledamot	2022-05-09 17:35:08
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2022-05-12 15:09:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Tullingedal.pdf (262905 byte)

25899DAF777AA699A5C395E37DFA7C1F16511727ED3FC3E6F78A4AED3854EB152203DB61C172D0B77734
79FB59C4A2FC69913FAD5E282B2A8A18394E963569E8

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support