

Årsredovisning 2020

BRF TIAN

769603-7139



St St
at at
us: us:
Si Si
gn gn
er er
ID ID
at at
:3 :0
ay ay
12 9h
all all
8a 7e
a a
dc 09
0- 0-
b8 b8
ab e1
- -
11 11
eb eb
- -
af 80
4d 40
- -
c1 67
b3 3f
3a a3
5e 70
- 70
© ©

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TIAN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1998-12-22.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Mörsaren 6 byggdes 1939 och har värdeår 1956. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1285 kvm varav 1213 kvm utgör lägenhetsyta och 72 kvm utgör lokalyta. Föreningen har även garageytor. Tomtytan är 572 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If försäkringar.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Märta Nordenfelt	Ordförande
Marianne Söderberg	Sekreterare
Rickard Andersson, avgått den 1/9 2020	Ledamot
Marie Winther Resare	Ledamot
Rebecka Stern	Suppleant
Maria Tengvard	Suppleant
Viveca Gasslander	Adjungerad
Oscar Weberg	Adjungerad

VALBEREDNING

Marie Uhrwing och Viveca Gasslander

Brf Tian

769603-7139

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening

REVISORER

David Walman Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02 och extra stämma (stadgeändring) 2020-09-17. Styrelsen har under verksamhetsåret utöver protokoll från de två stämmorna och konstituerande möte haft 3 protokollförda sammanträden samt Fyra per capsulam.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Säkerhetsdörrar	2013
Nya termostater	2014
Nya torktumlare och torkskåp i tvättstugan	2019
Driftoptimering av värmeanläggning	2019
Byte belysning trapphus och tvättstuga	2020
Ny entrédörr (garagesidan)	2020
Målning i entréerna	2020

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**EKONOMI**

Vi har har bytt ut belysningen i trapphuset samt i tvättstugan, som förhoppningsvis - på sikt - sänker våra elkostnader..

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Löptid</i>
Rosenterapi	30 kvm	2021-03-31
Hundtrim	30 kvm	2021-04-30
Nodrum	11,9 kvm	2036-02-28

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 050	1 069	1 072	1 064
Resultat efter fin. poster	-158	27	128	62
Soliditet, %	82	82	82	82
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	666	666	666	666
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 977	4 052	4 112	4 179

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	18 450	-	-	18 450
Upplåtelseavgifter	4 443	-	-	4 443
Fond, yttre underhåll	1 077	-	138	1 215
Balanserat resultat	-454	27	-138	-565
Årets resultat	27	-27	-158	-158
Eget kapital	23 543	0	-158	23 384

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-565
Årets resultat	-158
Totalt	-723

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	138
Balanseras i ny räkning	-861
	-723

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 050	1 069
Rörelseintäkter		42	-5
Summa rörelseintäkter		1 092	1 064
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-880	-698
Övriga externa kostnader	7	-104	-89
Personalkostnader	8	-28	-16
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178	-178
Summa rörelsekostnader		-1 191	-982
RÖRELSERESULTAT		-99	82
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-61	-57
Summa finansiella poster		-59	-55
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-158	27
ÅRETS RESULTAT		-158	27

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	26 410	26 584
Maskiner och inventarier	11	119	123
Summa materiella anläggningstillgångar		26 529	26 707
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 529	26 707
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1	-1
Övriga fordringar	12	58	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	42	37
Summa kortfristiga fordringar		101	36
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 948	2 087
Summa kassa och bank		1 948	2 087
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 049	2 123
SUMMA TILLGÅNGAR		28 578	28 831

Balansräkni g

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 893	22 893
Fond för yttre underhåll		1 215	1 077
Summa bundet eget kapital		24 108	23 970
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-565	-454
Årets resultat		-158	27
Summa fritt eget kapital		-723	-427
SUMMA EGET KAPITAL		23 384	23 543
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 426	4 829
Summa långfristiga skulder		1 426	4 829
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 394	82
Leverantörsskulder		55	51
Skatteskulder		115	110
Övriga kortfristiga skulder		22	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	181	198
Summa kortfristiga skulder		3 767	459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 578	28 831

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tian har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-4 %
Maskiner och inventarier	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT		
NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	158	153
Hysesintäkter, p-platser	90	104
Intäcksreduktion	-10	0
Årsavgifter, bostäder	807	807
Övriga intäkter	47	0
Summa	1 092	1 064

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL		
	2020	2019
Besiktning och service	6	14
Snöskottning	14	16
Städning	20	25
Trädgårdsarbete	6	0
Summa	46	56

NOT 4, REPARATIONER		
	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	103	5
El	1	0
Fasader	19	0
Gård/markytor	0	26
Hissar	5	0
Reparationer	55	7
Tak	0	4
Ⓧ Ⓧ Trapphus/port/entr	120	0
Tvättstuga	10	68
Vattenskada	32	0
Värme	3	25
Summa	347	136

NOT		
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	31	35
Sophämtning	16	13
Uppvärmning	276	299
Vatten	30	30
Summa	354	377

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER		
	2020	2019
Bredband	21	21
Fastighetsförsäkringar	48	44
Fastighetsskatt	57	57
Kabel-TV	7	7
Summa	134	130

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	2020	2019
Förbrukningsmaterial	6	0
Kameral förvaltning	46	48
Revisionsarvoden	13	13
Övriga förvaltningskostnader	39	28
Summa	104	89

NOT 8, PERSONALKOSTNADER		
	2020	2019
Sociala avgifter	5	2
Styrelsearvoden	23	14
Summa	28	16

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	60	57
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	61	57

NOT	2020-12-31	2019-12-31
NOT 10, BYGGNAD OCH MARK		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 436	28 436
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 436	28 436
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 852	-1 679
Årets avskrivning	-173	-173
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 026	-1 852
Utgående restvärde enligt plan	26 410	26 584
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 354</i>	<i>15 354</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 278	14 278
Taxeringsvärde mark	31 672	31 672
Summa	45 950	45 950
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	148	148
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148	148
Ingående ackumulerad avskrivning	-25	-20
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-30	-25
Utgående restvärde enligt plan	119	123

NOT

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	58	0
Summa	58	0

Brf Tian
769603-7139

Årsredovisning 2020

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	4	4
Försäkringspremier	15	13
Förvaltning	13	12
Kabel-TV	2	2
Räntor	1	1
Städning	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	4
Summa	42	37

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea Hypotek	2021-03-24	1,17 %	1 414	1 429
Nordea Hypotek	2021-02-17	1,18 %	1 243	1 286
Nordea Hypotek	2023-05-17	0,82 %	1 426	1 426
Nordea Hypotek	2021-03-24	1,17 %	738	770
Summa			4 820	4 911
Varav kortfristig del			3 394	82

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	13	0
El	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	118	128
Uppvärmning	35	36
Utgiftsräntor	4	4
Vatten	5	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	23
Summa	181	198

Brf Tian
769603-7139

Årsredovisning 2020

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	11 735	11 735
Summa	11 735	11 735

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Märta Nordenfelt
Ordförande

Marianne Söderberg
Sekreterare

Marie Winther Resare
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 3128adc0-b8ab-11eb-af4d-c1b33a5e5db8

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-05-19

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Tian 7696037139

Bostadsrättsföreningen Tian 7696037139 Anna Märta Birgitta Nordenfelt

Marie Charlotte

Resare marta.nordenfelt@gmail.com

marie.wintherresare@capiostgoran.se

Signerat: 2021-05-19 16:14 BankID Anna Märta Birgitta Nordenfelt Signerat: 2021-05-19 16:47 BankID MARIE WINTHER

RESARE

Bostadsrättsföreningen Tian 7696037139 Lena Marianne Söderberg marianne.soderberg57@gmail.com

Signerat: 2021-05-19 18:48 BankID Lena Marianne Söderberg

St

at

us:

Si

gn

er

ID

af

:0

9b

all

/e

09

0-

b8

el

-

11

eb

-

80

40

-

67

3f

a3

70

70

Filer

Filnamn

Storlek

Kontrollsumma

1939357232021_05_19_14_04_43.pdf

5.2 MB

6493 0f9c 6d59 5e56 cc31 8077 e3ca 5ff2
af71 c93b 13a0 d6df 25ff 8547 ee8d f90c

RESARE. IP: 89.255.227.52

2021-05-19 18:48

Signerat | Lena Marianne Söderberg, Bostadsrättsföreningen Tian

Genomfört med: BankID av Lena Marianne Söderberg. IP: 89.255.227.210



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.13

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tian 769603-7139

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tian för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

St
at
us:
Si
gn
er
ID
at
:0
9b
all
/c
a
09
0-
b8
e1
-
11
eb
-
80
40
-
67
3f
a3
70
70



Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tian för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-05-19

Rävisor AB
David Walman

St
at
us:
Si
gn
er
ID
at
:0
95
all
/c
a
09
0-
b8
e1
-
11
eb
-
80
40
-
67
3f
a3
70
70



Revisor