

Årsredovisning 2019

BRF TIAN
769603-7139

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

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	Ledamot
Marie Winther Resare	Ledamot
Rebecka Stern	Suppleant

Valberedning

Stina Lindo och Louise Pålman.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Revisor	KPMG
Per Engzell	Suppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har gjort en injustering av termostaterna, som förhoppningsvis ska - på sikt - sänka våra värmekostnader.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st lokaler och 6 st garageplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Löptid</i>
Rosenterapi	30 kvm	2020-03-31
Hundtrim	30 kvm	2021-04-30
Nodrum	11,90 kvm	2036-02-28

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 069	1 072	1 064	1 079
Resultat efter fin. poster	27	128	62	172
Soliditet, %	82	82	82	82
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	666	666	666	664
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 052	4 112	4 179	4 268

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	18 450	-	-	18 450
Upplåtelseavgifter	4 443	-	-	4 443
Fond, yttre underhåll	1 077	-	-	1 077
Balanserat resultat	-583	128	-	-454
Årets resultat	128	-128	27	27
<i>Eget kapital</i>	<i>23 516</i>	<i>0</i>	<i>27</i>	<i>23 543</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-454
Årets resultat	<u>27</u>
Totalt	<u>-427</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	138
Balanseras i ny räkning	<u>-565</u>
	<u>-427</u>

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 069	1 071
Rörelseintäkter		-5	1
Summa rörelseintäkter		1 064	1 072
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-698	-636
Övriga externa kostnader	7	-89	-75
Personalkostnader	8	-16	-13
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178	-178
Summa rörelsekostnader		-982	-902
Rörelseresultat		82	170
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-57	-44
Summa finansiella poster		-55	-42
Resultat efter finansiella poster		27	128
Årets resultat		27	128

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	26 584	26 757
Maskiner och inventarier	11	123	128
Summa materiella anläggningstillgångar		26 707	26 886
Summa anläggningstillgångar		26 707	26 886
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-1	0
Övriga fordringar	12	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37	34
Summa kortfristiga fordringar		36	34
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 087	1 884
Summa kassa och bank		2 087	1 884
Summa omsättningstillgångar		2 123	1 918
Summa tillgångar		28 831	28 804

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 893	22 893
Fond för yttre underhåll		1 077	1 077
Summa bundet eget kapital		23 970	23 970
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-454	-583
Årets resultat		27	128
Summa fritt eget kapital		-427	-454
Summa eget kapital		23 543	23 516
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 829	4 902
Summa långfristiga skulder		4 829	4 902
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		82	82
Leverantörsskulder		51	66
Skatteskulder		110	52
Övriga kortfristiga skulder		18	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	198	172
Summa kortfristiga skulder		459	386
Summa eget kapital och skulder		28 831	28 804

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tian har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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. Från och med 2019 bokas fond för yttre underhåll efter stämmans beslut.

Fastighetsavgift

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, garage	104	108
Hysesintäkter, lokaler	153	150
Årsavgifter, bostäder	807	807
Övriga intäkter	0	8
Summa	1 064	1 072

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	14	41
Snöskottning	16	11
Städning	25	25
Övrigt	0	3
Summa	56	80

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Dörrar och lås	5	0
El	0	15
Gård och mark	26	19
Reparationer	7	0
Tak	4	0
Tvättstuga	68	10
Ventilation	0	5
Värme	25	0
Summa	136	49

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	35	38
Sophämtning	13	14
Uppvärmning	299	307
Vatten	30	28
Summa	377	387

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	21	21
Fastighetsförsäkringar	44	39
Fastighetsskatt	57	53
Kabel-TV	7	7
Summa	130	120

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	48	48
Revisionsarvoden	13	12
Övriga förvaltningskostnader	28	14
Summa	89	75

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	2	1
Styrelsearvoden	14	11
Summa	16	13

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	57	44
Summa	57	44

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 436	28 436
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 436	28 436
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 679	-1 505
Årets avskrivning	-173	-173
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 852	-1 679
Utgående restvärde enligt plan	26 584	26 757
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 354</i>	<i>15 354</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 278	12 686
Taxeringsvärde mark	31 672	22 759
Summa	45 950	35 445

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	148	148
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148	148
Ingående ackumulerad avskrivning	-20	-15
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-25	-20
Utgående restvärde enligt plan	123	128

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Summa	0	0

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	4	0
Försäkringspremier	13	13
Förvaltning	12	0
Kabel-TV	2	0
Räntor	1	0
Städning	3	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	21
Summa	37	34

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek	2020-03-24	1,34 %	1 429	1 444
Nordea Hypotek	2020-02-17	1,31 %	1 286	1 313
Nordea Hypotek	2020-05-15	0,95 %	1 426	1 426
Nordea Hypotek	2020-03-24	1,34 %	770	801
Summa			4 911	4 984
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			82	82

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	128	110
Uppvärmning	36	0
Utgiftsräntor	4	6
Vatten	5	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	57
Summa	198	172

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	11 735	11 735
Summa	11 735	11 735

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Märta Nordenfelt
Ordförande

Marianne Söderberg
Sekreterare

Rickard Andersson
Ledamot

Marie Winther Resare
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG
Jan-Ove Brandt
Revisor