

Årsredovisning

för

Brf Terrassen 3

769617-8420

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Terrassen 3, med säte i Norrtälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 april 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Banvallen 3 i Norrtälje kommun den 20 maj 2008.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 48 bostadsrätter. Den totala boytan är ca. 4 076 kvm. I fastigheten finns också en butikslokal med en total yta om 148 kvm som är uthyrd. Föreningen har 32 garageplatser i källarplanet för uthyrning till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det cykelrum, lägenhetsförråd i källaren och styrelserum m.m.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Terrassen 1 och Brf Terrassen 2 avseende underbyggt garage, garageport, innegård, belysning, ledningar för el-, värme, dag- och spillvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Tredimensionell fastighet för kommunalt garage i ett plan har registrerats, varvid även erforderliga servitut för dess tekniska försörjning har bildats inom fastigheten. Till förmån för fastigheten har servitut bildats avseende bl.a. trapphus, ledningar och tillsyn av bärande konstruktioner inom den tredimensionella fastigheten. Förrättning avseende kommunens garage genomfördes den 14 oktober 2009.

Föreningens lokal

Kontrakten på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Interflora	Fresh Butik	ja	148	2021-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 10.

Under året har föreningen amorterat 1 220 000 kr.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2009. Bostadslägenheterna var efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 2015-2019. Från och med år 2020 utgår full fastighetsavgift.

Kommunal fastighetsavgift för 2019 uppgår till 688 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt utgår med en procent av lokaltaxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 77 884 tkr, varav byggnadsvärde 55 242 tkr och markvärde 22 642 tkr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat med 74 200 tkr på bostäder och 3 684 tkr på lokaler. Värdeår 2009.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus. Enligt underhållsplanen från 2014 bör avsättning till yttre fond göras med 673 tkr per år.

Årsavgifter

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

Årsavgifterna sänktes med 15 procent den 1 januari 2016, genomsnittlig årsavgift därefter är 593 kr/kvm. Styrelsen har budgeterat för oförändrade årsavgifter år 2020.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Roslagens Energi och Driftteknik AB om fastighetsskötsel.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 71 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 7 (6) st samt antalet avgående medlemmar 7 (5) st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 71 medlemmar.

Under året har 4 (4) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har inte medgivit att någon lägenhet upplåtits i andra hand under året. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 april 2019 haft följande sammansättning:

Senad Glamocak	Ledamot Ordförande
Gunilla Svanberg	Ledamot Kassör
Yvonne Magnelius	Ledamot Sekreterare
Jan Magnusson	Ledamot
Bo Holmerin	Ledamot
Lena Ryd-Ländin	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring hos Trygg Hansa.

Revisorer

Alexandra Lindqvist Hammarbergs Revisionsbyrå	Ordinarie
Karin Hammarberg Hammarbergs Revisionsbyrå	Suppleant

Valberedning

Lena Agustsson
Everth Ländin

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 082,9	3 074,2	3 068,0	3 063,9
Resultat efter finansiella poster, tkr	569,8	624,8	903,3	773,7
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 071,0	1 133,0	1 413,4	1 283,9
Soliditet, %	80,5	79,7	79,0	78,0
Genomsnittlig skuldränta, %	0,9	0,8	0,8	0,6
Fastighetslån/kvm, kr	6 659,0	6 707,0	6 983,0	7 306,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 609 000	51 056 000	3 002 947	4 100 428	624 760	110 393 135
Disposition av föregående års resultat:			505 452	119 308	-624 760	0
Årets resultat					569 787	569 787
Belopp vid årets utgång	51 609 000	51 056 000	3 508 399	4 219 736	569 787	110 962 922

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 219 736
årets vinst	569 787
	4 789 523

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	673 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-22 757
i ny räkning överföres	4 139 280
	4 789 523

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

Resulträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 082 853	3 074 164
Övriga rörelseintäkter		38 011	0
Summa rörelseintäkter		3 120 864	3 074 164
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 476 995	-1 500 706
Övriga externa kostnader	4	-293 265	-180 510
Personalkostnader	5	-36 337	-37 015
Avskrivningar	6, 7	-501 700	-508 718
Summa rörelsekostnader		-2 308 297	-2 226 949
Rörelseresultat		812 567	847 215
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 780	-222 503
Summa finansiella poster		-242 780	-222 455
Resultat efter finansiella poster		569 787	624 760
Årets resultat		569 787	624 760

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	137 425 202	137 926 902
Summa materiella anläggningstillgångar		137 425 202	137 926 902
Summa anläggningstillgångar		137 425 202	137 926 902
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	218 676	476 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	124 186	122 026
Summa kortfristiga fordringar		342 862	598 090
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		58	227
Summa kassa och bank		58	227
Summa omsättningstillgångar		342 920	598 317
SUMMA TILLGÅNGAR		137 768 122	138 525 219

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 665 000	102 665 000
Fond för yttre underhåll		3 508 399	3 002 947
Summa bundet eget kapital		106 173 399	105 667 947
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 219 736	4 100 428
Årets resultat		569 787	624 760
Summa fritt eget kapital		4 789 523	4 725 188
Summa eget kapital		110 962 922	110 393 135
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	25 100 736	26 220 736
Summa långfristiga skulder		25 100 736	26 220 736
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 020 000	1 120 000
Förskott från kunder		15 000	15 000
Leverantörsskulder		120 125	245 090
Skatteskulder		140 910	135 708
Övriga skulder		6 962	7 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	401 467	388 182
Summa kortfristiga skulder		1 704 464	1 911 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 768 122	138 525 219

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		569 787	624 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.		501 700	508 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 071 487	1 133 478
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		10	0
Förändring av kortfristiga fordringar		65 473	-53 847
Förändring av leverantörsskulder		-124 965	106 466
Förändring av kortfristiga skulder		18 071	-2 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 030 076	1 183 407
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder (årets amortering)		-1 220 000	-1 120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 220 000	-1 120 000
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		-189 924	63 407
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		408 504	345 097
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		218 580	408 504

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnaden av med rak avskrivningsplan på 200 år, dvs. med 0,5% per år. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år. Årets avskrivning byggnad uppgår till 501 700 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

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

Resultat exkl avskrivningar;

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Soliditet;

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta;

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm;

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 415 216	2 415 216
Hyror lokaler	250 188	244 632
P-plats och garage	301 200	300 300
Kabel-TV och bredband	115 200	115 200
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-1 200
Öres- och kronutjämnning	0	17
Övr ej momspl ers. och intäkt	1 050	0
	3 082 854	3 074 165

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	55 390	57 330
Trädgårdsskötsel	104 390	60 283
Städkostnader	67 003	64 306
Snöröjning/sandning	0	13 228
Hisskostnader	88 534	87 993
Gemensamhetsanläggning	21 956	11 783
Reparationer	157 715	56 006
Hissreparationer	15 256	0
Planerat underhåll	22 757	167 548
Fastighetsel	29 710	65 930
Uppvärmning	408 090	403 917
Vatten och avlopp	248 842	252 436
Avfallshantering	57 500	62 394
Försäkringskostnader	60 832	53 419
Kabel-tv	136 028	142 918
Förbrukningsmaterial	1 734	1 215
Övriga kostnader	1 259	0
	1 476 996	1 500 706

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	36 840	36 030
Fastighetsavgift	35 928	32 112
Hemsida	1 091	999
Porto	2 905	4 725
Föreningsgemensamma kostnader	8 049	3 100
Revisionsarvode	9 292	8 106
Ekonomisk förvaltning	83 946	79 350
Bankkostnader	2 360	2 045
Underhållsplan	31 592	0
Övriga poster	10 049	14 043
Övriga externa tjänster, fasadundersökning	71 213	0
	293 265	180 510

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	6 337	7 015
	36 337	37 015

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden byggnad	100 340 000	100 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	100 340 000	100 340 000
Ingående avskrivningar byggnad	-3 413 098	-2 911 398
Årets avskrivningar	-501 700	-501 700
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-3 914 798	-3 413 098
Redovisat värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående redovisat värde	137 425 202	137 926 902
Taxeringsvärden byggnader	55 242 000	51 297 000
Taxeringsvärden mark	22 642 000	20 506 000
	77 884 000	71 803 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	74 200 000	68 200 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	3 684 000	3 603 000
	77 884 000	71 803 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	42 278	42 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 278	42 278
Ingående avskrivningar	-42 278	-35 260
Årets avskrivningar	0	-7 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 278	-42 278
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	154	67 787
Avräkningskonto förvaltare	218 522	408 277
	218 676	476 064

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	58 047	60 832
Förutbetald kabel-tv	35 729	35 729
Förutbetald ekonomisk förening	21 531	25 465
Förutbetald fastighetsskötsel	8 879	0
	124 186	122 026

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Roslagens Sparbank 3-mån	0,98	2020-01-31	20 000 000	10 000 000
Roslagens Sparbank 3-mån	0,78		0	10 000 000
Roslagens Sparbank 3-mån	0,98	2020-03-31	6 120 736	7 340 736
- Planerad amortering			-1 020 000	-1 120 000
			25 100 736	26 220 736

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	16 333	26 000
Styrelsearvoden	11 333	11 333
Sociala avgifter	2 230	2 230
Revision	8 000	8 000
Fastighetsel	3 281	4 818
Fjärrvärme	42 749	46 924
Avfallskostnader	8 936	11 721
Vatten- och avlopp	27 094	0
Förutbetalda avgifter och hyror	281 511	277 157
	401 467	388 183

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	38 675 000	38 675 000
	38 675 000	38 675 000

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

Norrtälje

Senad Glamocak
Ordförande

Bo Holmerin

Yvonne Magnelius

Jan Magnusson

Gunilla Svanberg

Lena Ryd-Ländin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor
Hammarbergs revisionsbyrå