

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Tranebo 2020

Styrelsen sammansättning

Elisabet Iderstam ordförande

Erik Stenbäck kassör

Annelie Karlsson ledamot

Verksamhetsberättelse

Ordinarie årsmöte hölls den 30 juni 2020.

Trappstädning och städning av tvättstuga har gjorts enligt schema, vilket bidrar till att vi kunnat behålla den avgiftsnivå vi har för närvarande.

Föreningen har ett underhållsavtal med Energivärme i Stockholm AB som gör årlig service på husets värmeanläggning.

Vårt uppvärmningssystem som finns i huset består av en bergvärmepump som hämtar energi ur två borrhål samt spetsvärme som består av en oljepanna.

Systemet installerades 1995 och är nu ca 25 gammalt vilket innebär att värmepumpen snart kommer vara i behov av utbyte. När detta görs är det lämpligt att välja bort oljepannan som spetsvärme. Värmepumpen genomgick en omfattande reovering 2015, men kan trots detta bedömas vara i slutet av sin tekniska livslängd.

Då systemet fortfarande fungerar bra föreslår styrelsen att föreningen ändå avvaktar ytterligare ett år med utbytet. Den akuta åtgärd som krävs för att driva anläggningen ytterligare ett år är att åtgärda upphängningen av de rör som är anslutna till värmepumpen. Då pumpen går för fullt vibrerar rören och ljudet fortplantar sig i huset och utgör en störningskälla.

Fastigheten Mösseberg 10 är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Kostnaderna för underhåll 2020 har till stor del berott på två vattenskador som uppstått i huset. Dels har en läckande diskmaskin orsakat golvsador i en

lägenhet och en misstänkt vattenskada i ett badrum i en annan lägenhet ledde till omfattande åtgärder. Bostadsrättsföreningen är skyldig att undersöka omfattningen av skadorna innan husets eller bostadsrättsinnehavarens försäkringsbolag avgör hur kostnaderna skall fördelas. Husets försäkring har en så hög självrisk att i princip alla vattenskador medför stora kostnader för föreningen. En lägre självrisk skulle i sin tur innebära en betydligt högre försäkringskostnad och framstår inte som ett alternativ.

De i huset som har diskmaskiner bör kontrollera att alla anslutningar är täta och är rätt utförda. Gamla diskmaskiner utgör en förhöjd risk då material i tätningar och slangar åldras och kan ge upphov till läckage.

När det gäller den misstänkta vattenskadan i badrummet visade det sig att skadan var ett "skönhetsfel" som inte behövde åtgärdas. Små mängder vatten kan ibland tränga in mellan kakel och tätskikt och komma ut i någon kakelfog, utan att det för den skull anses vara en vattenskada. Det är något som kan uppstå om man till exempel duschar länge och låter vattnet spola mot kaklet.

Den entreprenör som undersökte skadan gjorde en grov missbedömning som orsakade att tätskiktet i badrummet bröts upp. Efter många och långa turer slutade det med att entreprenören på egen bekostnad fick riva ut hela badrummet och återställa tätskiktet samt bygga upp badrummet på nytt.

Nya rutiner för att separera matavfall från övriga sopor har införts och en ny sopbehållare för matavfall har tillkommit.

Fastighetens taxeringsvärde (2017) är 9.489.000 kr varav markvärdet är 5.000.000 kr. Föreningen äger inte själva marken utan den arrenderas av Stockholm stad (Tomträtt).

Föreningen har lån på 679.235 kr (31/12 2020). 15.540 kr har amorterats under året och räntekostnaden har uppgått till 17.965 kr.

Föreningens resultat för 2020 är minus 1921 kr

Till styrelsen har ej utgått något arvode för 2020. Kassören har fått ett engångsbidrag på 5000 kr för inköp av dator och skanner som skall användas till husets administration (beslutades 2019 och utbetalade 2020).

En bostadsrätt i fastigheten har bytt ägare under året.

Resultaträkning

2020

2019

Intäkter

Medlemsavgifter	262 694,00	262 294,00
Skatt	7 218,00	7 458,00
Summa intäkter	269 912,00	269 752,00

Kostnader

Olja	0,00	18 610,00
Löpande underhåll	32 039,00	4 923,00
El	62 615,00	61 773,00
Vatten	18 381,00	16 280,45
Administration	16 042,00	13 150,50
Försäkring	16 464,00	13 953,00
Tomtgäld	38 400,00	38 400,00
Renhållning	10 334,00	9 702,55
Räntekostnader	17 965,00	15 731,00
Avskrivning byggnad och renovering	44 113,00	44 113,00
Skatt	15 480,00	15 480,00
Summa kostnader	271 833,00	252 116,50

Årets resultat

-1 921,00 17 635,50

Balansräkning

Tillgångar	2020-12-31	2019-12-31
Omsättningstillgångar		
Kassa/Bank	265 804,00	247 498,00
Diverse fodringar	10 323,00	10 052,00
Summa omsättningstillgångar	276 127,00	257 550,00
Anläggningstillgångar		
Fastighet	1 964 480,00	1 984 526,00
Fasadrenovering	631 163,00	651 307,00
Renovering tvättstuga	70 604,00	74 527,00
Summa anläggningstillgångar	2 666 247,00	2 710 360,00
Summa tillgångar	2 942 374,00	2 967 910,00
Skulder och eget kapital		
Kortfristiga skulder		
Förutbetalda intäkter	19 600,00	19 794,00
Leverantörsskulder	18 014,00	25 895,00
Summa kortfristiga skulder	37 614,00	45 689,00
Långfristiga skulder		
Lån Nordea	679 235,00	694 775,00
Summa långfristiga skulder	679 235,00	694 775,00
Eget kapital		
Grundavgift	1 020 000,00	1 020 000,00
Ägartillskott insatshöjning	1 375 225,00	1 375 225,00
Balanserat underskott	-167 779,00	-185 414,00
Årets resultat	-1 921,00	17 635,00
Summa eget kapital	2 225 525,00	2 227 446,00
Summa skulder och eget kapital	2 942 374,00	2 967 910,00

Elisabet Iderstam

Erik Stenbäck

Annelie Karlsson



Protokoll årsstämma brf Tranebo 2021-06-16

Stämmans öppnande

1 Val av ordförande vid stämman

Erik väljs till ordförande vid stämman och hälsar välkommen.

2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar

Erik Stenbäck, Lisa Iderstam, Joakim Olsson, Elis Karlsson, Annika Östlund, Inger Stenbäck

3 Val av sekreterare vid stämman

Till sekreterare för stämman valdes Inger Stenbäck

4 Fastställande av dagordning

Dagordningen godkändes av stämman

5 Val av två personer jämte ordförande att justera protokollet, tillika rösträknare

Joakim och Annika väljs av stämman

6 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

Kallelsen till stämman har behörigen skett

7 Föredragning av styrelsens årsredovisning

Alla har fått och läst årsredovisningen. Liten förlust på ca 1900 kr, mest pga löpande underhåll. El har blivit dyrare, vatten, administration har ökat, liksom försäkring och renhållning.

8 Föredragning av revisionsberättelsen

Revisorerna rekommenderar att styrelsen beviljas ansvarsfrihet. Datumet är felskrivet, det står 2020, ska stå 2021. Kassören ordnar ett nytt dokument med rätt datum som ska skickas till banken.

9 Beslut om fastställandet av resultat- och balansräkning

Resultatet för 2020 blev en förlust på 1921 kr

10 Beslut om resultatdisposition

Förlusten överförs i ny räkning

11 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

12 Beslut i fråga om arvode till styrelse och revisorer

Inget arvode utgår.

13 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Elisabeth Iderstam avgår som ordförande

Val av ny ordförande på två år – Elis Karlsson

Val av suppleant på två år – Annelie Karlsson återväljs

Erik Stenbäck kvarstår ett år som kassör fram till ordinarie årsstämma 2022.

Styrelsens sammansättning från och med 210616

Ordförande Elis Karlsson

Kassör Erik Stenbäck

Suppleant Annelie Karlsson

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

14 Val av revisor

Förslag revisor Jacob Sjöström, som inte är närvarande, tillfrågas senare

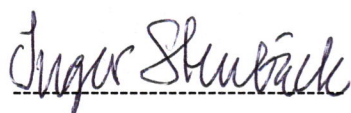
revisorssuppleant Joakim Olsson

16 Övriga frågor

- Elis köper in material för att gjuta fast staketstolpe i trädgårdens hörn.
- Porten, behöver ev renoveras. Erik tittar på den.
- Soptunnor blandas ihop med nr 36. Inget egentligt problem, ingen åtgärd.
- Påsar till hushållsavfall, ok att de står i tvättstugan? Svar: ja.
- Värmesystemet. Byts inte ut i år men man behöver börja titta på alternativ. Erik kan göra det, men vill ha hjälp med det. Elis och Annika deltar.
- Utegrill tegel. Joakim undersöker kostnad och montering.
- Trappuppgången. Målning på entréplanet sliten. Marmorskiva vid ingången till pannrummet lös. Erik och Elis undersöker.

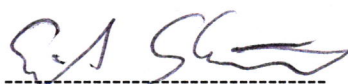
17 Avslutning

Mötet avslutas.



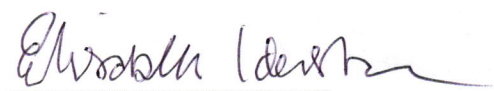
Inger Stenbäck

Sekreterare vid stämman



Erik Stenbäck

Ordförande vid stämman



Elisabeth Iderstam

Avgående ordförande



Elis Karlsson

Ny ordförande

Protokollet justeras



Annika Östlund



Joakim Olsson

Revisionberättelse

Till årsmötet i BRF Tranebo

Organisationsnummer: 716419-1459

Vi har granskat årsredovisningen för BRF Tranebo. Nödvändig information har delats av föreningen för att kunna genomföra denna granskning. Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året.

Kassör har även redogjort för differens i avgiftsintäkter samt saknad dokumentation av ett kvitto. Med dessa förutsättningar ser kontering och uppförande av boken korrekt ut och förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens delar. Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen. Vidare har styrelsens ledamöter enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar vilket gör att vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-13

Jimmy Rhodin och Agnes Nilsson

Handwritten signatures of Jimmy Rhodin and Agnes Nilsson. The signature on the left is 'Jimmy Rhodin' and the signature on the right is 'Agnes Nilsson'.