

Styrelsen för Brf Tjädern i Kristianstad, 738200-0714, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

Tjädern 2 – 3 vilka innehåller 12 st bostadsrättslägenheter och 8 st garage.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Anita Nilsson, ordf

Wanja Persson, sekr

Mariane Möller, kassör

Supleanter

Kerstin Granstedt

Stefan Vonsza

Rolf Martinsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är ordinarie ledamoten Anita Nilsson samt suppleanterna Kerstin Granstedt och Stefan Vonsza.

Firmatecknare

Firma tecknas av Anita Nilsson, Wanja Persson och Marianne Möller, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Johan Törnquist med Tony Svensson som ersättare.

Valberedning

Styrelsen har fungerat som valberedning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2019. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

I föreningen finns 12 lika stora lägenheter om 4 rum och kök.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Leif Granéli, Timotejvägen 6, 291 62 KRISTIANSTAD. Fastighetsskötseln har utförts av Samhall AB.

Underhållsplan

Den rullande underhållsplanen visar ett avsättningsbehov till Fond för Fastighetsunderhåll på 200 tkr/år. Under året har inga planerade underhållsarbeten utförts.

Fastighetsförsäkring

Försäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Fastigheternas taxeringsvärde.

Fastigheterna är taxerade till 11.414.000 varav mark 3.312.000:-.

Årsavgifter.

Årsavgifterna höjdes senast 1/7 2019 och uppgår till 718:-/kvm och år. Styrelsen har beslutat höja månadsavgiften med 250:- per månad och lägenhet fr o m 1 juli 2020.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av.

Amorteringar och lån.

Föreningen har lån på totalt kr 2.522.000:- eller 2.284:-/kvm lägenhetsyta. För att finansiera omläggning av tak har under året upptagits nytt lån på 1.500 tkr

1.Stadshypotek Kr 775.000 Rta 1.15 % förfall 2020-09-30. Amort/år kr 100.000

2.Stadshypotek Kr 297.000 Rta 1.35 % förfall 2021-03-30. Amort/år u a

3. Stadshypotek Kr 1.450.000 Rta 1.20 % förfall 2022-06-30 Amort/år kr 100.000

Genomsnittlig ränta vid årets utgång var 1,20 %.

Skatter o avgifter

Fastighetsavgiften för 2019 var 1.377:-/lägenhet eller 16.524:-. Fastighetsskatten avseende lokaler uppgick till 890:-.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter i kkr	801	784	784	785	748
Resultat i kkr	+ 53	+ 147	+ 233	- 5	+ 75
Soliditet	46 %	64 %	60 %	53 %	53 %

Eget Kapital	Grundavg	Uppskr.fond	Fastigh Underh.fond	Bal Resultat	Årets Resultat
Ing bal	66.800	1.523.000	463.115	54.433	147.200
Enl Årsmöte			100.924	46.276	- 147.200
Årets resultat					53.533
Utg Bal	66.800	1.523.000	564.039	100.709	53.533

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande Balans- och Resultaträkning.

Vinstdisposition

På grund av årets stora engångsavskrivningar vid övergång till ändrad årsredovisningsprincip (från K2 till K3) föreslår styrelsen följande disposition av tillgängliga vinstmedel:

Av årets överskott på Kr 53.533:- överföres 50.000:- till Fastighetens underhållsfond som efter detta uppgår till **Kr 614.039**. Resterande del av årets överskott – Kr 3.533:- föreslås överföras till balanserade vinstmedel, som därefter uppgår till **Kr 104.242:-**.

Slutord

Som framgår av redovisningen är förenings resultat tillfredsställande. Tyvärr kvarstår en del kostnadskrävande fastighetsunderhåll att genomföra. Fasaderna skall målas om. Fortsatt byte av vatten- och värmeledningsrör. Omläggning av asfaltytor m m. För att klara avskrivningsbehovet på dessa investeringar har styrelsen beslutat höja månadsavgifterna med kr 250:- fr o m 1/7 2020.

Kristianstad 2020-03-11

Anita Nilsson

Wanja Persson

Marianne Möller

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-

Johan Törnquist,
Aukt Rev

Brf TJÄDERN i Kristianstad
738200-0714

Resultaträkning	Not	År 2019	År 2018
<i>Rörelsens Intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	801 519	784 510
Summa Rörelseintäkter		801 519	784 510
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2 -	486 573	-541 873
Personalkostnader	3 -	21 829	-23 121
Avskrivningar av matr anl.tillg.	-	216 766	-57 500
Summa rörelsekostnader	-	725 168	-622 494
Rörelseresultat		76 351	162 016
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader o likn resultatposter		-22 818	-14 816
Summa Finansiella poster		-22 818	-14 816
Resultat före skatt		53 533	147 200
Årets Resultat		53 533	147 200

Brf TJÄDERN i Kristianstad
738200-0714

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader o Mark	4	4 195 784	2 844 666
Fastighetsinventarier		0	158 750
Maskiner o Inventarier	5	10 044	
Summa anläggningstillgångar		4 205 828	3 003 416
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga Fordringar		8 072	8 217
Förutbetalda kostn/Uppl Int		2 208	2 173
Summa Kortfristiga fordringar		10 280	10 390
Kortfristiga placeringar			
Kassa o Bank		757 232	512 408
Summa Kassa o Bank		757 232	512 408
Summa omsättningstillgångar		767 642	522 798
Summa Tillgångar		4 973 340	3 526 214
EGET KAPITAL o SKULDER			
<i>Bundet Eget Kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 800	66 800
Uppskrivningsfond		1 523 000	1 523 000
Fond för yttre underhåll		564 039	463 115
Summa Bundet Eget Kapital		2 153 839	2 052 915
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		100 709	54 433
Årets resultat		53 533	147 200
Summa Fritt Eget Kapital		154 242	201 633
Summa Eget Kapital		2 308 081	2 254 548

Brf TJÄDERN i Kristianstad

738200-0714

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Långfristiga Skulder</i>		
Hypotekslån	6 2 322 000	1 069 750
Summa Långfristiga Skulder	2 322 000	1 069 750
<i>Kortfristiga Skulder</i>		
Amorteringsdel av Hypotekslån	200 000	103 000
Leverantörsskulder	49 047	31 888
Skatteskulder	1 572	1 572
Övriga Kortfristiga Skulder	22 530	8 151
Upplupna kostn/Förutbet intäkter	70 110	57 305
Summa Kortfristiga Skulder	343 259	201 916
Summa Eget Kapital o Skulder	4 973 340	3 526 214

Brf Tjädern i Kristianstad
738200-0714

Kassafödesanalys 20190101 - 20191231

Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	53 533
Justerande poster:	
Avskrivningar	216 766
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	270 299
Ökning (-) eller minskning (+) av rörelsefordringar	110
Ökning (+) eller minskning (-) av rörelseskulder	44 343
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	314 752
Investeringsverksamheten	
Om-, ny- eller tillbyggnad	-1 419 178
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	
Finansieringsverksamheten	
Nettoförändring av föreningens lån	1 349 250
<i>Kassaflöde från Finansieringsverksamheten</i>	1 349 250
Årets Kassaflöde	244 824
Likvida medel vid årets början	512 408
Likvida medel vid årets slut	757 232
Årets kassaflöde	244 824

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Allmänna Upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 - Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Följande redovisningsprinciper har ändrats: Komponentredovisning byggnader. Med hänvisning till lätttnadsregler i K3 för mindre företag som frivilligt tillämpar K3 har inte ingångsbalansräkningen eller flerårsjämförelser räknats om.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter o kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Skulder redovisas till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som redovisas till verkligt värde.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod, förutom mark som inte skrivs av.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:		Fönster	40
Stomme	150 år	Fjärrvärme	10
Fasad	50	Fiberkabel	25
Ventilation	25	VVS	20
Elanläggning	25	Markarbeten	25
Tak	40	Inventarier, verktyg o ma:	5

1. Nettoomsättning	2019	2 018
Årsavgifter	775 519	757 510
Hysesintäkter	26 000	27 000
Överlåtelse/pantavgifter	0	0
2. Övriga Externa kostnader	2019	2018
El V o A, Renhållning	74 707	72 693
Underhållsreparationskostnader	65 276	34 903
Fastighetservice	64 586	62 469
KabelTVavgifter	21 634	21 189
Övriga Driftskostnader Fastighet	6 294	10 738
Försäkringar	26 461	21 428
Fastighetsavgifter	17 544	16 934
Periodiskt underhåll enl plan	0	99 076
Fjärrvärmekostnader	153 828	168 653
Övriga förvaltningskostnader	56 242	33 790
Summa Externa Kostnader	486 572	541 873
3. Anställda och Personalkostnader	2019	2018
Medeltalet anställda		
Inga anställda	0	0
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse	17 600	17 300
Övriga sociala kostnader	4 229	5 821
Summa Personalkostnader	21 829	23 121
4. Byggnader o Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 448 998	2 148 998
Årets anskaffning	1 409 134	0
Omklassificering under året	158 750	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 016 882	2 148 998
Ingående avskrivningar	604 332	221 832
Årets avskrivningar	216 766	25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	821 098	246 832
Planenligt restvärde vid årets slut	4 195 788	1 902 166
I planenligt restvärde ingår mark med (Varav uppskrivet värde 1.523.000)	1 588 000	1 588 000

5. Maskiner o Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning (avskrivning fr o m år 2020)	10 044	0

Taxeringsvärden	Mark	3 312 000	3 036 000
	Byggnader	8 102 000	6 889 000

Summa Taxeringsvärden	11 414 000	9 925 000
------------------------------	-------------------	------------------

6. Långfristiga Skulder **2019** **2018**

**Skulder som ska betalas senare än
fem år efter balansdagen**

Hypotekslån	1 772 000	657 750
-------------	------------------	----------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	2 685 700	2 185 700
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

