

Årsredovisning för
BRF Tunet 2
769608-8207

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	12

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tunet 2, 769608-8207, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar (inte juridiska personer) till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastigheten är taxerad till 55 528 000 kr

Fastighetsskatt för 2020 var 92 736 kr

Föreningen har följande lån med låneskuld 2020-12-31

Handelsbanken: Bottenlån 38 436 643 kr. Varav amorterat under året 812 270 kr.

Av föreningens bostäder kvarstår 6 st som hyresrätter.

Det löpande fastighetsunderhållet har under året skötts av Sweax.

Den löpande ekonomiska förvaltningen har under året administrerats av Ekonomiservice i Norrtälje AB.

Utförda underhållsarbeten under 2020:

- " Byggt nya inglasade balkonger till samtliga lägenheter
- " Lån för balkongbygge från Handelsbanken på 7 mkr samt tillägg på 2 mkr, totalt 9 mkr. Detta lades som en checkkredit som vi själva disponerade över, och när projektet var färdigt lades det om till Stadshypotek.
- " Nya tak ovanför samtliga entréer som fungerar som dropp- och snöskydd
- " Bytt samtliga ventiler på vattenrören till lägenheterna

Mer om styrelsens arbete under 2020:

- " Årsstämma samt ett konstituerande möte har hållits
- " Vi har haft 11 protokollförda styrelsemöten
- " Styrelsen har träffats upprepade ggr utöver "styrelsemöten" i form av möten med entreprenörer för balkongbygget
- " Styrelsen höll i en utefixardag den 6/9 där medlemmarna klippte häckar, planterade m.m.
- " Nytt avtal med Sweax
- " Möten med Ekonomiservice
- " Gett ut 7 st infoblad till medlemmarna

DS MA





Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr				
	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	4 102 744	4 013 425	4 012 175	3 980 093	3 907 446
poster	-120 836	23 357	371 976	-352 489	-173 212
Rörelsemarginal %	12	14	24	9	22
Balansomslutning	56 767 743	48 785 149	49 526 462	48 895 950	47 756 872
Avkastning på sysselsatt kapital %	66	67	116	51	95
Avkastning på eget kapital %	-0,7	0,1	2,1	-2,1	-1
Soliditet %	30,5	36	35	33	36
Definitioner: se not					

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll
Bundet eget kapital			
Ingående balans	18 333 775	4 108 750	250 624
Justerad ingående balans	18 333 775	4 108 750	250 624
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>			
Summa			
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Summa			
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll			67 200
Summa			67 200
Vid årets utgång	18 333 775	4 108 750	317 824
	Överkurs- fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat inkl årets resultat
Fritt eget kapital			
Ingående balans			-5 235 561
Justerad ingående balans			-5 235 561
Årets resultat			-120 836
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>			
Summa			-120 836
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Summa			
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll			-67 200
Summa			-67 200
Vid årets utgång			-5 423 597

AS MA
FE

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -5 423 597, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till fond för yttre underhåll	67 200
Balanseras i ny räkning	-5 490 797
Summa	-5 423 597

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

AS MA

SE

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	4 102 744	4 013 425
		<u>4 102 744</u>	<u>4 013 425</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-2 208 413	-2 446 671
Övriga externa kostnader	4	-288 963	-305 036
Personalkostnader	5	-122 426	-139 644
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-989 022	-563 587
Rörelseresultat		<u>493 920</u>	<u>558 487</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-614 756	-535 130
Resultat efter finansiella poster		<u>-120 836</u>	<u>23 357</u>
Resultat före skatt		<u>-120 836</u>	<u>23 357</u>
Årets resultat		<u>-120 836</u>	<u>23 357</u>

AS MA
SE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	54 821 787	44 612 678
Inventarier, verktyg och installationer	8	59 895	96 825
		<u>54 881 682</u>	<u>44 709 503</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 881 682</u>	<u>44 709 503</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		588	-
Övriga fordringar		100 021	40 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	28 438	101 832
		<u>129 047</u>	<u>141 832</u>
Kassa och bank		<u>1 757 014</u>	<u>3 933 814</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 886 061</u>	<u>4 075 646</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>56 767 743</u>	<u>48 785 149</u>

BR NA
JE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 333 775	18 333 775
Upplåtelseavgifter		4 175 950	4 108 750
Fond för yttre underhåll		250 624	250 624
		<u>22 760 349</u>	<u>22 693 149</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 302 761	-5 258 918
Årets resultat		-120 836	23 357
		<u>-5 423 597</u>	<u>-5 235 561</u>
Summa eget kapital		<u>17 336 752</u>	<u>17 457 588</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>26 419 028</u>	<u>29 690 318</u>
		26 419 028	29 690 318
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	12 260 520	801 500
Leverantörsskulder		104 327	249 193
Skatteskulder		182 144	177 446
Övriga kortfristiga skulder		4 210	8 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>460 762</u>	<u>400 753</u>
		13 011 963	1 637 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>56 767 743</u>	<u>48 785 149</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MA" and "SE".

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade redovisningsprinciper

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

Ingående balanser har inte räknats om vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan åren.

Uppgifter i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om för tidigare år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	30-100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30-70 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 30-50 år

AS MA
se

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 443 900	3 367 407
Hysesintäkter bostäder	493 753	483 024
Hysesintäkter p platser	88 699	89 015
Kabel TV	38 398	38 400
Övringa intäkter	37 994	35 579
Summa	4 102 744	4 013 425

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Reparationer och underhåll	562 573	627 920
Fjärrvärme	441 896	476 847
El	289 799	370 415
Vatten	427 295	414 001
Sophämtning	83 540	100 505
Fastighetsförsäkring	70 872	67 527
Fastighetsskötsel	229 062	243 653
Snöröjning	10 640	56 395
Fastighetsskatt	92 736	89 408
Summa	2 208 413	2 446 671

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kabel TV	90 524	89 160
Förbrukningsinventarier- och material	-	5 350
Kameral förvaltning	61 813	60 597
Revisionsarvode	10 000	5 000
Bankkostnader	97 800	2 779
Övriga främmande tjänster	13 063	125 208
Övriga kostnader	15 763	16 942
Summa	288 963	305 036

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män	2019-01-01- 2019-12-31	Varav män
Totalt	-	-	-	-

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	101 250	108 750
Sociala kostnader	21 176	30 894
Summa	122 426	139 644

AS MA
10/10

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, övriga	614 756	535 130
Summa	614 756	535 130

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	52 700 702	52 658 739
-Nyanskaffningar	11 428 573	41 963
-Avyttringar och utrangeringar	-315 819	
Vid årets slut	63 813 456	52 700 702
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 088 024	-7 561 367
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	48 447	
-Årets avskrivning	-952 092	-526 657
Vid årets slut	-8 991 669	-8 088 024
Redovisat värde vid årets slut	54 821 787	44 612 678

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	318 955	318 955
	318 955	318 955
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-222 130	-185 200
-Årets avskrivning	-36 930	-36 930
	-259 060	-222 130
Redovisat värde vid årets slut	59 895	96 825

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalt bredband	21 991	21 991
Förutbetald försäkring	6 036	76 908
Förutbetald bankavgift	-	1 550
Upplupen intäkt, parkering	411	1 383
Summa	28 438	101 832

AS
JG

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	12 250 520
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	26 419 028
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	-

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	38 768 000	32 650 000
	38 768 000	32 650 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter	320 230	253 430
Upplupen ränta	23 212	26 764
Sociala kostnader	-	2 547
Fjärrvärme	47 172	50 597
El	35 275	34 930
Redovisning	6 721	6 206
Sophämtning	20 110	23 644
Revision	5 000	-
Övriga upplupna kostnader	3 042	2 635
Summa	460 762	400 753

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerade underhållsarbeten under 2021:

- " Se över rörgångarna under husen för att förebygga läcka, Knuttes rör
- " Löpande underhåll av hyresrätter

AS

JE

Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

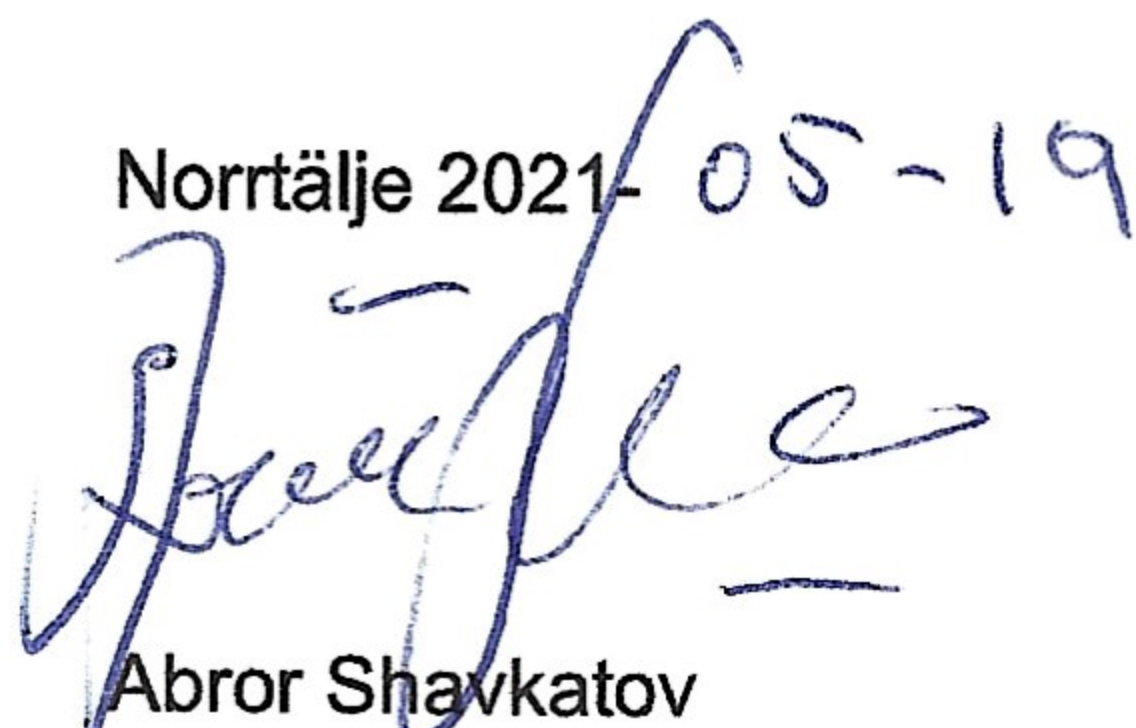
Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

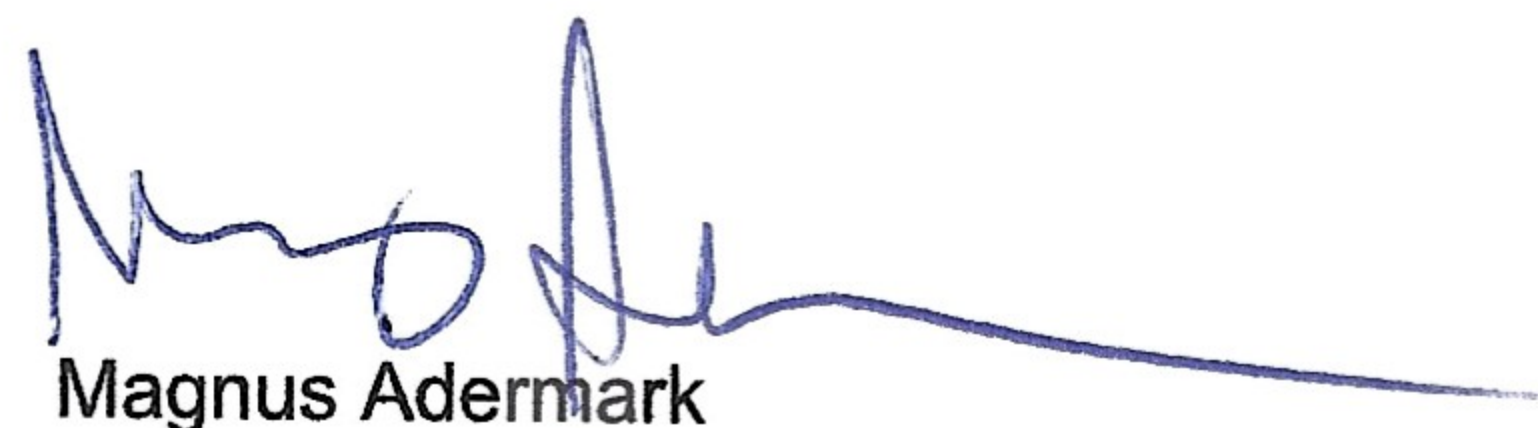
AS
JG

Underskrifter

Norrtälje 2021-05-19



Abror Shavkatov
Styrelseordförande



Magnus Adermark



Elisabeth Oseid



Ingrid Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-24



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

