

Årsredovisning 2019

BRF PALMEN
717300-0394

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

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 1953-09-10.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tierp 17:4 på adressen Palmgatan 3 i Tierp. Föreningen har 2 lokaler om totalt 169 kvm och 30 bostadsrätter om totalt 1 711 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johanna Sundqvist	Ordförande
Tommy Engström	Ledamot
Lars Eriksson	Ledamot
Krister Sundh	Ledamot
Åsa Åkesson	Ledamot
Maria Eriksson	Suppleant
Maria Hallqvist	Suppleant

Valberedning

Lars Eriksson.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Bror Sandberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2000	Taken renoverades
2008	Fasad och balkonger renoverades
2009	Tvättstugan renoverad
2009	Fönster och balkongdörrar bytta i samtliga lägenheter
2011	Byte av avhärtningsanläggning
2011	Bytt till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter
2011	Satt in postboxar
2012	Bytt fjärrvärmväxlare
2013	Stamrenoverat och bytt ut all el i hela fastigheten
2015	Ny grundisolering på båda fastigheterna
2016	Tilläggsisolering av vindarna
2018	Byggt miljöstuga
2019	En ny tvättmaskin och ny torktumlare har installerats i tvättstugan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
Snöröjning och sandning	NJ Fastighetskonsult
Trappstädning	TK:s Entreprenad och Fastighetservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna lämnades oförändrade. Ett lån sattes om i juni.

Övriga uppgifter

Under 2019 har vi installerat en ny tvättmaskin och en ny torktumlare i tvättstugan. Vi har tagit in offerter på nya garageportar samt sökt bygglov för att byta portarna. Vi har även sökt bygglov för att kunna byta fönster i källaren. På hösten hade vi en trädgårdsdag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 459 188	1 470 898	1 439 702	1 441 889
Resultat efter fin. poster	73 593	144 130	152 028	-51 542
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	249 991	149 991	49 991	49 991
Taxeringsvärde	11 127 000	10 383 000	10 383 000	10 383 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	694	694	680	680
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 969	4 082	4 196	4 196
Genomsnittlig skuldränta, %	2,42	2,81	2,77	2,81

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	44 150	-	-	44 150
Fond, yttre underhåll	149 991	-	100 000	249 991
Balanserat resultat	-606 992	144 130	-100 000	-562 862
Årets resultat	144 130	-144 130	73 593	73 593
Eget kapital	-268 720	0	73 593	-195 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-562 862
Årets resultat	73 593
Totalt	-489 268

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	33 381
Balanseras i ny räkning	-522 649
	-489 268

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		1 459 188	1 459 932
Rörelseintäkter		12 907	25 250
Summa rörelseintäkter		1 472 095	1 485 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-928 409	-845 265
Övriga externa kostnader	7	-68 719	-63 382
Personalkostnader	8	-41 729	-58 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192 853	-175 277
Summa rörelsekostnader		-1 231 710	-1 142 186
Rörelseresultat		240 385	342 996
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-166 792	-198 866
Summa finansiella poster		-166 792	-198 866
Resultat efter finansiella poster		73 593	144 130
Årets resultat		73 593	144 130

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	6 273 573	6 458 589
Maskiner och inventarier	11	29 546	9 583
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 303 120</i>	<i>6 468 173</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>6 303 120</i>	<i>6 468 173</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	27 353
Övriga fordringar	12	157	10 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 587	40 030
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>42 744</i>	<i>77 932</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		590 156	546 341
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>590 156</i>	<i>546 341</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>632 900</i>	<i>624 273</i>
Summa tillgångar		6 936 020	7 092 446

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 150	44 150
Fond för yttre underhåll		249 991	149 991
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>294 141</i>	<i>194 141</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-562 862	-606 992
Årets resultat		73 593	144 130
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-489 268</i>	<i>-462 862</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>-195 127</i>	<i>-268 720</i>
Avsättningar			
Avsättningar		59 816	56 594
<i>Summa avsättningar</i>		<i>59 816</i>	<i>56 594</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	6 595 368	6 790 164
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>6 595 368</i>	<i>6 790 164</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		194 796	194 796
Leverantörsskulder		71 616	113 265
Skatteskulder		2 727	922
Övriga kortfristiga skulder		3 823	7 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		203 001	198 115
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>475 963</i>	<i>514 408</i>
Summa eget kapital och skulder		6 936 020	7 092 446

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	546 341	793 910
Resultat efter finansiella poster	73 593	144 130
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	192 853	175 277
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	266 446	319 408
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	35 188	-50 138
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-38 445	12 288
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	263 189	281 558
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-27 800	-337 500
Kassaflöde från investeringar	-27 800	-337 500
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	3 222	3 168
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-194 796	-194 796
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-191 574	-191 628
Årets kassaflöde	43 815	-247 570
Likvida medel vid årets slut	590 156	546 341

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Palmen 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	2-5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Avsättning till inre fond	-3 222	-3 168
El	111 600	111 600
Hysesintäkt kabel-tv	104 040	104 040
Hysesintäkter, lokaler	16 208	16 208
Hysesintäkter, p-platser	43 450	44 140
Årsavgifter, bostäder	1 187 112	1 187 112
Övriga intäkter	12 907	25 250
Summa	1 472 095	1 485 182

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Snöskottning	31 594	7 563
Städning	46 163	45 000
Trädgårdsarbete	1 843	0
Övrigt	6 896	48 806
Summa	86 496	101 369

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	85 746	23 458
Summa	85 746	23 458

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	171 212	172 901
Fjärrvärme	287 696	281 364
Sophämtning	47 765	29 628
Vatten	83 367	74 343
Summa	590 040	558 236

Not 6, Övriga driftkostnader	2019	2018
Bredband	104 235	104 232
Fastighetsförsäkringar	25 263	23 147
Fastighetsskatt	36 629	34 824
Summa	166 127	162 203

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	40 740	41 436
Bankkostnader	5 025	4 537
Förbrukningsmaterial	15 097	11 909
Postbefordran	126	0
Styr.möte/stämma/städdag	3 408	900
Övriga externa kostnader	1 820	4 432
Övriga förvaltningskostnader	2 503	169
Summa	68 719	63 382

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	7 125	17 375
Revisionsarvoden	2 500	2 500
Sociala avgifter	8 604	12 687
Styrelsearvoden	23 500	24 200
Övriga personalkostnader	0	1 500
Summa	41 729	58 262

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	166 634	198 866
Övriga räntekostnader	158	0
Summa	166 792	198 866

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 331 965	7 986 625
Årets inköp	0	345 340
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>8 331 965</u>	<u>8 331 965</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 873 376	-1 702 698
Årets avskrivning	-185 016	-170 677
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 058 392</u>	<u>-1 873 376</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>6 273 573</u></u>	<u><u>6 458 589</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	33 117	33 117
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 342 000	7 900 000
Taxeringsvärde mark	2 785 000	2 483 000
Summa	<u><u>11 127 000</u></u>	<u><u>10 383 000</u></u>
Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	382 564	382 564
Inköp	27 800	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>410 364</u>	<u>382 564</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-372 981	-368 381
Avskrivningar	-7 837	-4 600
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-380 818</u>	<u>-372 981</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>29 546</u></u>	<u><u>9 583</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	157	10 549
Summa	<u><u>157</u></u>	<u><u>10 549</u></u>

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2022-09-23	2,53 %	1 601 600	1 672 000
Swedbank	2020-12-22	2,73 %	1 762 151	1 813 603
Swedbank	2023-11-24	2,37 %	1 821 330	1 862 490
Swedbank	2024-06-19	1,56 %	1 605 083	1 636 867
Summa			6 790 164	6 984 960
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>194 796</i>	

Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 507 578	7 507 578
Summa	7 507 578	7 507 578

Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under 2020 sker en höjning av årsavgifterna med 2,9%. Avgiften för p-plats höjs till 150 kr/månad och för garage till 300 kr/månad. Elen höjs med 25kr/månad och kommer höjas med ytterligare 25 kr/månad och år tills elavgiften är uppe i 400 kr/månad. Samtliga höjningar gäller från och med 1 januari. Garageportarna ska bytas ut. Byte av källarfönster kommer att påbörjas. Samtliga avloppsstammar ska spolas i januari.

Underskrifter

Tierp, 2020 - 05 - 14
Ort och datum

Johanna Sundqvist
Johanna Sundqvist
Ordförande

Tommy Engström
Tommy Engström
Ledamot

Lars Eriksson
Lars Eriksson
Ledamot

Krister Sundh
Krister Sundh
Ledamot

Åsa Åkesson
Åsa Åkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 20

Bror Sandberg
Bror Sandberg
Revisor