

Årsredovisning 2020

Brf Tullingedal

Org nr 769623-7879



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Tullingedal, med säte i Botkyrka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 november 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Östliden 2 i Botkyrka kommun.

Föreningens fastighet består av två flerfamiljshus med totalt 72 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 034 kvm.

Föreningen har 65 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
22 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar. Föreningen har också kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 18 juni 2014.

Garantitiden är fem år och löper fram till den 18 juni 2019.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Södertörn gällande fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med grannföreningen Brf Fagerliden. Förvaltningen sker genom delägarförvaltning. GA1 avseende innergård med bl a gångvägar, lekplats, grönområde, belysning, dagvattenhantering, cykelförråd mm och GA2 avseende parkeringsyta med fördröjningsmagasin och oljeavskiljare med tillhörande delar.

Väsentliga Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende ledningar för vatten och avlopp.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 8 oktober 2012. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 11 oktober 2012.

Årsavgifter

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

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 1,5 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligen belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter BOA.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 87 400 000 kr, varav byggnadsvärde är 69 000 000 kr och markvärde 18 400 000 kr. Värdeår är 2014.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter
Jila Persson
Emmelie Tilly
Magnus Nyström
Tingmang Tang

Suppleanter
Amanda Eriksson - utträdde ur styrelsen i augusti 2020
Pär Ahlgren
Sara Hedlund

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Carin Johansson
Eva Fågelberg

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett intensivt år för styrelsen där, utöver löpande förvaltning, flera stora projekt har drivits. Många projekt har diskuterats och undersökts och flera har genomförts. Nedan visas det projekt och förändringar som genomförts under året 2020:

Avtal

- * Tecknat ett avtal med städbolaget Pima som började som ny städfirma för föreningen 1/1-2021.
- * Tecknat ett avtal med en ny entreprenör för snöröjning. Från och med vintern 2020 tog Vinn Transport AB över föreningens vinterväghållning.
- * Tecknat ett avtal med ComHem som från och med 1/4 blir ny leverantör av bredband/tv/IP-telefoni.
- * Tecknat ramavtal med HSB för projekt för utemiljö.
- * Sänkt kostnader i avtal med Vattenfall och CWS (företaget som byter mattorna i porten).

Utemiljö

- * Bonava bytte ut växtlighet i slänten efter flera års påtryckningar från styrelsen.
- * Anordnat två städdagar då boende tillsammans hjälpts åt att ta hand om vår utemiljö. Bland annat togs den stora skräphögen upp på kullen bort.
- * Inlett ett samarbete med Brf Fagerliden vad gäller vår gemensamma innergård som är en så kallad "gemensamhetsanläggning" vilket innebär att föreningarna tillsammans ansvarar för den. Syftet med samarbetet är att gemensamt hantera tekniska frågor som påverkar båda fastigheterna, samt i möjligaste mån bidra till ökad trivsel och meningsfull fritid för boende, värdeökning på fastigheterna, kostnadsbesparingar genom samverkan och stärka sammanhållningen mellan boende runt den gemensamma innergården.
- * Genomfört ett test för att byta ut gräsmattan på Fagerlidsvägen. Framför Fagerlidsvägen 7 har gräsmattan grävts upp, ny jord har lagts och en ny grässort såtts. Testet pågår till sommaren 2021 då beslut om åtgärd för gräsmattan längs med hela Fagerlidsvägen ska fattas.
- * Köpt in gemensamma redskap till utemiljön.

Fastigheterna

- * Genomfört en särskildbesiktning av samtliga lägenheters fönster och balkongdörrar samt tagit hjälp av en jurist för att driva ärendet mot Bonava med målet att de ska betala för trasiga fönster/balkongdörrar.
- * Stamspolning har genomförts i samtliga lägenheter.
- * Gått med i Grannsamverkan.
- * Blivit medlemmar i Fastighetsägarna för råd och juridisk konsultation.
- * Tagit åtgärder för att städa upp i barnvagnsrummen och cykelstället.

Under 2021 arbetar styrelsen framförallt med följande:

- * Undersöker möjligheterna med utökade antal parkeringsplatser.
- * Tar in offerter för att anlägga laddstolpar till elbilar.
- * Uppdaterar parkeringsplatsavtal med syfte att förtydliga vad som gäller.
- * Flera stora projekt för utemiljön planeras, bland annat uteplats på kullen, belysning, växtlighet, bod för trädgårdsredskap och upprustning av diverse eroderingar.
- * Tar in offerter för att eventuellt uppdatera portarnas låssystem till mer moderna system.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 101 (106) medlemmar. Under året har 15 (7) medlemmar tillträtt samt 20 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 13 (5) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 786	3 805	4 102	4 096	4 102
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-561	-722	-444	-180	-119
Soliditet (%)	73,0	73,0	73,2	73,1	72,8
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	906	745	1 029	1 287	1 348
Fastighetslån/kvm (kr)	9 595	9 605	9 613	9 623	9 832
Årsavgift/kvm (kr)	636	636	694	694	694

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 200 148	40 369 852	685 806	-1 839 319	-722 190	132 694 297
Disposition av föregående års resultat:			151 020	-873 210	722 190	0
Årets resultat					-561 006	-561 006
Belopp vid årets utgång	94 200 148	40 369 852	836 826	-2 712 529	-561 006	132 133 291

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 712 528
årets förlust	-561 006
	-3 273 534

behandlas så att

avsättning till yttre fond enligt stadgar

151 020

ianspråk tas från yttre fond

-58 500

i ny räkning överföres

-3 366 054

-3 273 534

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 785 789	3 804 619
Summa rörelseintäkter		3 785 789	3 804 619
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 995 764	-1 962 697
Övriga externa kostnader	4	-193 678	-158 500
Personalkostnader	5	-91 824	-124 304
Avskrivningar		-1 467 000	-1 467 000
Summa rörelsekostnader		-3 748 267	-3 712 500
Rörelseresultat		37 522	92 119
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-598 528	-814 308
Summa finansiella poster		-598 528	-814 308
Resultat efter finansiella poster		-561 006	-722 190
Årets resultat		-561 006	-722 190

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	177 351 000	178 818 000
Summa materiella anläggningstillgångar		177 351 000	178 818 000
Summa anläggningstillgångar		177 351 000	178 818 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	3 627 784	2 809 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	98 770	176 560
Summa kortfristiga fordringar		3 726 555	2 986 350
Summa omsättningstillgångar		3 726 555	2 986 350
SUMMA TILLGÅNGAR		181 077 555	181 804 350

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 570 000	134 570 000
Fond för yttre underhåll		836 826	685 806
Summa bundet eget kapital		135 406 826	135 255 806
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 712 528	-1 839 318
Årets resultat		-561 006	-722 190
Summa fritt eget kapital		-3 273 533	-2 561 508
Summa eget kapital		132 133 293	132 694 298
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	32 449 000	48 301 000
Summa långfristiga skulder		32 449 000	48 301 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 852 000	52 000
Leverantörsskulder		46 984	69 134
Övriga skulder		20 504	20 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	575 774	667 312
Summa kortfristiga skulder		16 495 262	809 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 077 555	181 804 350

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-561 006	-722 190
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 467 000	1 467 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		905 994	744 810
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		77 789	-11 067
Förändring av leverantörsskulder		-22 150	499
Förändring av kortfristiga skulder		15 708 360	345 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 669 993	1 079 358
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-15 852 000	-39 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 852 000	-39 000
Årets kassaflöde		817 993	1 040 358
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 808 942	1 768 584
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 626 935	2 808 942

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

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 202 518	3 202 518
P-plats och garage	323 120	323 390
Hyses- och avgiftsbortfall	-4 960	-18 940
Vattenavgifter	78 137	83 986
Elavgifter	186 974	213 665
	3 785 789	3 804 619

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	315 476	306 550
Trädgårdsskötsel	97 770	91 075
Trivselåtgärder	12 375	10 750
Kostnader i samband med städdagar	0	6 389
Städkostnader	103 477	0
Hyra av entrémattor	16 928	14 558
Snöröjning/sandning	62 467	158 634
Serviceavtal	0	1 136
Hisskostnader	45 829	81 528
Besiktningkostnader	9 878	0
Gemensamhetsanläggning	10 956	7 914
Reparationer	53 638	75 639
Hissreparationer	11 843	0
Planerat underhåll	58 500	45 000
Fastighetsel	348 346	401 723
Uppvärmning	344 036	342 941
Vatten och avlopp	139 432	135 982
Avfallshantering	154 606	126 052
Försäkringskostnader	38 447	33 575
Kabel-tv	60 733	25 544
Bredband	85 320	85 320
Förbrukningsinventarier	15 279	4 166
Förbrukningsmaterial	10 429	8 220
	1 995 765	1 962 696

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Hemsida	4 436	4 436
Porto	5 120	6 095
Föreningsgemensamma kostnader	0	13 125
Revisionsarvode	24 125	22 000
Ekonomisk förvaltning	82 951	81 875
Bankkostnader	3 330	2 995
Upprättande av energideklaration	6 875	0
Juridisk konsultation	24 375	4 000
Underhållsplan	3 941	3 823
Medlems-/föreningsavgifter	2 592	0
Gåvor	0	900
Övriga externa tjänster	7 150	2 070
Övriga poster	28 783	17 180
	193 678	158 499

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	70 950	99 000
Sociala avgifter	20 874	25 304
	91 824	124 304

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	146 720 000	146 720 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	146 720 000	146 720 000
Ingående avskrivningar byggnader	-7 702 000	-6 235 000
Årets avskrivningar byggnader	-1 467 000	-1 467 000
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-9 169 000	-7 702 000
Ingående värde mark	39 800 000	39 800 000
Utgående värde mark	39 800 000	39 800 000
Utgående redovisat värde	177 351 000	178 818 000
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	18 400 000
	87 400 000	87 400 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	849	849
Avräkningskonto förvaltare	3 626 935	2 808 942
	3 627 784	2 809 791

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Snöröjning	5 302	0
Försäkringspremier	13 398	11 650
Teknisk förvaltning	0	78 869
Underhållsplan online	3 941	3 941
Bredband	21 330	21 330
Ekonomisk förvaltning	20 625	20 219
Mark och trädgård	16 515	22 665
Gemensamhetsanläggning förvaltning	2 513	2 739
TV	15 146	15 146
	98 770	176 559

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,990	2023-05-25	5 200 000	5 200 000
Swedbank	1,550	2021-10-25	6 800 000	6 800 000
Swedbank	0,617	2021-03-25	9 000 000	9 000 000
Swedbank	1,840	2022-09-23	12 000 000	12 000 000
Swedbank	0,810	2024-09-25	15 301 000	15 353 000
Avgår kortfristig del			-15 852 000	-52 000
			32 449 000	48 301 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 52 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 15 800 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	75 174	168 466
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Sociala avgifter	10 997	10 997
Revision	20 000	20 000
Hyra av entrémattor	924	0
Fastighetsel	37 922	40 007
Fjärrvärme	45 534	43 824
Snöröjning	2 616	19 556
Förutbetalda avgifter och hyror	347 607	329 462
	575 774	667 312

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

Tullinge

Emmelie Tilly

Jila Persson

Magnus Nyström

Tingmang Tang

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Tullingedal.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-17 09:23:40

Dokumentet är undertecknat av:

 JILA PERSSON (19521020XXXX) Ledamot	2021-05-12 11:48:24
 TING MANG TANG (19840116XXXX) Ledamot	2021-05-16 01:53:03
 MAGNUS NYSTRÖM (19730801XXXX) Ledamot	2021-05-12 12:45:44
 Emmelie Tilly (19920212XXXX) Ledamot	2021-05-12 11:50:19
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2021-05-17 09:23:40



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Tullingedal.pdf (250389 byte)

03D38CDDC7CE5EB417C07A41E3DA6C59D002AE19F3E4439E9EAEDCD27BC1A11182F65EC87C494D34C2F8
2DD29DEF4C98690233F7A706327E95239B11011DC9A8

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support