

Årsredovisning 2018/2019

BRF TJÄDERN 6 769608-8975

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

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 2002-10-28.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tjädern 6 på adressen Jungfrugatan 33 i Stockholm. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 27 bostadsrätter om totalt 1 566 kvm och 1 lokal om 231 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Tägtström	Ordförande
Håkan Nyberg	Ledamot
Johan Åsander	Ledamot
Marcus Granberg	Ledamot
Patrick Briem	Ledamot
Peter Nilsson	Ledamot

Revisorer

Anne Lengholt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018 hösten Sophus
2019 våren Fönster mot gatan
Planerade underhåll

2019 hösten Byte av 3 st. avloppsstammar i källaren

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning Driftia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Byggnation av nytt sophus på gården har skett under hösten 2018 samt uppfräschning av gården under våren 2019.

Renovering av fönster mot gatan har skett under våren 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 619	1 607	1 649	1 670	1 667
Resultat efter fin. poster	-663	-1 496	-226	340	257
Soliditet, %	74	74	63	53	53
Yttre fond	177	1 556	1 404	1 252	1 116
Taxeringsvärde	69 800	50 630	50 630	50 630	45 433
Bostadsyta, kvm	1 566	1 566	1 564	1 564	1 564
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	532	587	613	610	610
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 714	5 905	11 850	10 539	10 539
Genomsnittlig skuldränta, %	0,92	0,59	0,83	0,86	1,45
Belåningsgrad, %	25,76	26,37	52,78	47,41	47,05

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-06-30
Insatser	19 092	-	-	19 092
Upplåtelseavgifter	9 669	-	-	9 669
Fond, yttre underhåll	1 578	-	-1 374	204
Kapitaltillskott	290	-	-	290
Balanserat resultat	-1 852	-1 496	1 379	-1 970
Årets resultat	-1 496	1 496	-663	-663
Eget kapital	27 279	0	-658	26 621

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 970
Årets resultat	<u>-663</u>
Totalt	-2 633

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	280
Att från yttre fond i anspråk ta	-177
Balanseras i ny räkning	<u>-2 736</u>
	-2 633

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 - 2019-06-30	2017-07-01 - 2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 619	1 607
Rörelseintäkter		-0	-0
Summa rörelseintäkter		1 619	1 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 712	-2 541
Övriga externa kostnader	8	-132	-139
Personalkostnader	9	0	-6
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-355	-339
Summa rörelsekostnader		-2 199	-3 025
Rörelseresultat		-580	-1 418
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-83	-82
Summa finansiella poster		-83	-79
Resultat efter finansiella poster		-663	-1 496
Årets resultat		-663	-1 496

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	34 733	35 073
Markanläggningar	12	116	0
Maskiner och inventarier	13	55	62
Pågående projekt		-0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 904	35 134
Summa anläggningstillgångar		34 904	35 134
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14	25
Övriga fordringar	14	898	1 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	59	58
Summa kortfristiga fordringar		970	1 706
Summa omsättningstillgångar		970	1 706
Summa tillgångar		35 875	36 840

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 050	29 050
Fond för yttre underhåll		204	1 578
Summa bundet eget kapital		29 254	30 628
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 970	-1 852
Årets resultat		-663	-1 496
Summa fritt eget kapital		-2 633	-3 349
Summa eget kapital		26 621	27 279
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 648	8 948
Summa långfristiga skulder		8 648	8 948
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300	300
Leverantörsskulder		81	92
Skatteskulder		17	6
Övriga kortfristiga skulder		14	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	194	181
Summa kortfristiga skulder		606	613
Summa eget kapital och skulder		35 875	36 840

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tjädern 6 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1,67-10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	10 %

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	2018/2019	2017/2018
Hysesintäkter, bostäder	114	109
Hysesintäkter, lokaler	649	638
Intäktssreduktion	0	-6
Årsavgifter, bostäder	833	866
Övriga intäkter	24	-0
Summa	1 619	1 607

Not 3, Fastighetsskötsel	2018/2019	2017/2018
Besiktning och service	27	14
Fastighetsskötsel	40	132
Städning	44	32
Trädgårdsarbete	23	0
Övrigt	2	2
Summa	136	181

Not 4, Reparationer	2018/2019	2017/2018
Reparationer	216	193
Summa	216	193

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Fönsterrenovering	744	0
Fasadrenovering	0	1 531
Summa	744	1 531

Not 6, Taxebundna kostnader	2018/2019	2017/2018
Fastighetsel	45	35
Sophämtning	34	71
Uppvärmning	319	330
Vatten	56	54
Summa	454	491

Not 7, Övriga driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Fastighetsförsäkringar	41	37
Fastighetsskatt	114	101
Kabel-TV	8	7
Summa	162	145

Not 8, Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Förbrukningsmaterial	9	7
Juridiska kostnader	0	14
Kameral förvaltning	30	37
Revisionsarvoden	42	43
Övriga förvaltningskostnader	51	38
Summa	132	139

Not 9, Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
Sociala avgifter	0	1
Styrelsearvoden	0	4
Summa	0	6

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018/2019	2017/2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	84	82
Summa	83	82

Not 11, Byggnad och mark	2019-06-30	2018-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	37 608	37 318
Årets inköp	0	290
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>37 608</u>	<u>37 608</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 535	-2 203
Årets avskrivning	-340	-332
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 874</u>	<u>-2 535</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>34 733</u>	<u>35 073</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	19 259	19 259
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 424	17 750
Taxeringsvärde mark	47 376	32 880
Summa	69 800	50 630

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	125	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>125</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-8	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>116</u>	<u>0</u>

Not 13, Maskiner och inventarier	2019-06-30	2018-06-30		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	149	149		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	149	149		
Ingående ackumulerad avskrivning	-88	-80		
Avskrivningar	-7	-7		
Utgående ackumulerad avskrivning	-95	-88		
Utgående restvärde enligt plan	55	62		
Not 14, Övriga fordringar	2019-06-30	2018-06-30		
HoF Klientmedelskonto	852	1 581		
Skattekonto	46	43		
Summa	898	1 623		
Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30		
Fastighetskötsel	3	3		
Försäkringspremier	39	37		
Förvaltning	11	10		
Kabel-TV	2	2		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	5		
Summa	59	58		
Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-06-30	2019-06-30	2018-06-30
SEB	2021-01-28	0,94 %	3 089	3 089
SEB	2021-01-28	0,94 %	4 409	4 409
SEB	2020-12-28	0,95 %	1 450	1 750
Summa			8 948	9 248
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			300	
Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30		
Beräknat revisionsarvode	30	30		
El	5	4		
Förutbetalda avgifter/hyror	135	132		
Uppkost vatten	9	0		
Uppvärmning	12	13		
Utgiftsräntor	2	2		
Summa	194	181		

Not 18, Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Totalt uttagna pantbrev	18 720	18 720
Summa	18 720	18 720

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Magnus Tägtström
Ordförande

Håkan Nyberg
Ledamot

Johan Åsander
Ledamot

Marcus Granberg
Ledamot

Patrick Briem
Ledamot

Peter Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Anne Lengholt
Auktoriserad revisor