

# Årsredovisning

för

**Brf Tian**

769603-7139

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Tian, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Mörsaren 6 byggdes 1939 och har värdeår 1956. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1285 kvm varav 1213 kvm utgör lägenhetsyta och 72 kvm utgör lokalyta. Föreningen har även garageytor. Tomtytan är 572 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If försäkringar.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration har utförts (10 år sedan den senaste)

#### Byggnadens tekniska status

##### Genomförd åtgärd

	År
Säkerhetsdörrar	2013
Nya termostater	2014

##### Planerad åtgärd

	År	Kostnad
Ny tumlare och nytt torkskåp i tvättstugan	2019	62.305 kr
Driftoptimering av värmeanläggningen	2019	ca 20-25.000 kr
Eventuell ny trappbelysning	2019	-

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 33 och vid årets slut 33.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st lokaler och 6 st garageplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Rosenterapi	30 m <sup>2</sup>	2020-03-31
Hundtrim	30 m <sup>2</sup>	2021-04-30
Nodrum	11,90 m <sup>2</sup>	2036-02-28

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Märta Nordenfelt	Ordförande
Marianne Söderberg Nilsson	Sekreterare
André Roos	Ledamot
Rickard Andersson	Ledamot
Linn Nettelvik	Suppleant

Revisor har varit Jan-Ove Brandt, revisorssuppleant har varit Per Engzell.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Märta Nordenfelt, André Roos och Linn Nettelvik.

Styrelsen har utöver föreningsstämman och det konstituerande mötet haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 3 st protokollförda sammanträden samt två per capsulamprotokoll.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvode har betalats ut med 11.496 kr (till ordföranden 7.500 kr samt till övriga ledamöter och suppleanten 999 kr vardera).

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 35 445 000kr varav 22 759 000kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 33 800 000kr samt lokaler 1 645 000kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 072 234	1 064 436	1 078 536	1 047 113
Resultat efter fin. poster	128 301	62 392	172 450	71 374
Soliditet (%)	82	82	82	81
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	666	666	664	662
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 112	4 179	4 234	4 268
Elkostnad/kvm totalyta	30	25	25	24
Värmekostnad/kvm totalyta	239	228	230	212
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	19	18	17
Avsättn. till underhållsfond/kvm tot.	83	83	83	74

*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 (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 450 276	4 442 551	880 609	-448 602	62 392	23 387 226
Reservering yttre fond			106 335	-106 335		0
Disposition av föregående års resultat:				62 392	-62 392	0
Årets resultat					128 301	128 301
Belopp vid årets utgång	18 450 276	4 442 551	986 944	-492 545	128 301	23 515 527

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-476 211
reservering yttre fond enligt stadgarna	-106 335
årets vinst	128 301
	<b>-454 245</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-454 245
	<b>-454 245</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 072 234	1 064 436
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 072 234</b>	<b>1 064 436</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-636 309	-706 377
Övriga externa kostnader	3	-74 626	-79 079
Arvoden och personalkostnader	4	-12 723	-1 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178 351	-178 351
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-902 009</b>	<b>-965 306</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>170 225</b>	<b>99 130</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 826	2 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 750	-38 759
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-41 924</b>	<b>-36 738</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>128 301</b>	<b>62 392</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>128 301</b>	<b>62 392</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>128 301</b>	<b>62 392</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 757 194	26 930 613
Inventarier, verktyg och installationer	6	128 372	133 304
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 885 566</b>	<b>27 063 917</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 885 566</b>	<b>27 063 917</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 052	27 142
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 152</b>	<b>27 142</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 883 995	1 650 261
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 883 995</b>	<b>1 650 261</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 918 147</b>	<b>1 677 403</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 803 713</b>	<b>28 741 320</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 892 827	22 892 827
Fond för yttre underhåll		1 076 944	880 608
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 969 771</b>	<b>23 773 435</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-582 546	-448 603
Årets resultat		128 301	62 392
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-454 245</b>	<b>-386 211</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 515 526</b>	<b>23 387 224</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	4 901 985	4 983 919
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 901 985</b>	<b>4 983 919</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		81 804	81 804
Leverantörsskulder		65 637	49 856
Skatteskulder		52 107	51 485
Övriga skulder		14 242	3 025
Förutbetalda avgifter och hyror		109 678	119 205
Upplupna kostnader	10	62 734	64 802
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>386 202</b>	<b>370 177</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 803 713</b>	<b>28 741 320</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Säkerhetsdörrar	25 år
Bredbandsinstallation	30 år

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

#### **Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	806 618	806 618
Hysesintäkter lokaler	48 839	141 054
Hysesintäkter lokaler, moms	94 169	0
Hysesintäkter garage	51 000	99 000
Hysesintäkter garage, moms	56 800	7 200
Deb. fastighetsskatt	1 645	6 580
Deb. fastighetsskatt, moms	4 935	0
Städavgifter	0	-1 800
Påminnelseavgift	1 000	800
Andrahandsuthyrning	5 973	6 152
Öres- och kronutjämning	30	31
Övriga rörelseintäkter	1 225	-1 199
	<b>1 072 234</b>	<b>1 064 436</b>



## Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Snöröjning/sandning	11 459	26 037
Städning grundavtal	24 529	27 025
Sotning	3 376	1 225
Brandskydd	32 852	0
Övr. besiktn./kontroller	3 863	0
Hiss serviceavtal	4 000	6 168
Tvättstuga	10 458	11 903
Dörrar och lås	100	5 000
VA	0	13 946
Värme	0	9 564
Ventilation	4 576	0
El	15 000	0
Hissar	0	99 129
Markytor	0	134
Gård	19 322	17 400
Elavgifter	38 373	32 560
Uppvärmning	307 236	292 373
Vatten	27 783	23 946
Sophämtning	13 679	16 504
Grovsopor	0	4 995
Fastighetsförsäkring	39 017	38 490
Kabel-tv	7 078	6 963
Bredband	21 060	21 060
Fastighetsskatt	16 450	16 450
Kommunal fastighetsavgift	36 099	35 505
	<b>636 310</b>	<b>706 377</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	309	0
Förbrukningsmaterial	0	688
Administration, kontorsmaterie	1 824	3 759
Styrelseomkostnader	1 199	0
Revisionsarvode extern revisor	12 089	11 875
Arvode ekonomisk förvaltn.	48 264	47 460
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 488	1 767
Bankkostnader	2 198	3 541
Medlems- och föreningsavgifter	5 082	4 997
Trivselkostnader	173	4 992
	<b>74 626</b>	<b>79 079</b>

## Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	11 496	1 499
Sociala avgifter	1 227	0
	<b>12 723</b>	<b>1 499</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 081 813	13 081 813
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 081 813</b>	<b>13 081 813</b>
Ingående avskrivningar	-1 505 412	-1 331 993
Årets avskrivningar	-173 419	-173 419
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 678 831</b>	<b>-1 505 412</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 402 982</b>	<b>11 576 401</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 686 000	12 686 000
Taxeringsvärden mark	22 759 000	22 759 000
	<b>35 445 000</b>	<b>35 445 000</b>
Bokfört värde byggnader	11 402 982	11 576 401
Bokfört värde mark	15 354 212	15 354 212
	<b>26 757 194</b>	<b>26 930 613</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 100	148 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>148 100</b>	<b>148 100</b>
Ingående avskrivningar	-14 796	-9 864
Årets avskrivningar	-4 932	-4 932
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 728</b>	<b>-14 796</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>128 372</b>	<b>133 304</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	12 987	9 797
Förutbetald kabel-tv	1 808	1 769
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 340	12 066
Förutbetalt snöskottningsavtal	0	3 510
Förutbetalt hisserviceavtal	0	0
Förutbetalt bredband	3 510	0
Förutbetald städning	3 407	0
	<b>34 052</b>	<b>27 142</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek AB	1,09	3 mån rörligt	801 419	833 223
Nordea Hypotek AB	0,95	2020-05-15	1 426 250	1 426 250
Nordea Hypotek AB	0,81	2022-05-17	1 312 500	1 347 500
Nordea Hypotek AB	1,09	3 mån rörligt	1 443 750	1 458 750
			<b>4 983 919</b>	<b>5 065 723</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			81 804	50 000

### Not 9 Ställda säkerheter


	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	11 735 000	11 735 000
	<b>11 735 000</b>	<b>11 735 000</b>

## Not 10 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad revisionsarvode	12 000	12 000
Upplupen kostnad el	3 881	3 536
Upplupen kostnad värme	41 157	31 797
Upplupen kostnad städning	0	2 075
Upplupen kostnad låneräntor	6 196	5 531
Upplupen kostnad snöröjning	0	9 863
	<b>63 234</b>	<b>64 802</b>

Stockholm den 8/14 2019

  
Märta Nordenfelt  
Ordförande

  
Marianne Söderberg-Nilsson  
Sekreterare

  
André Roos  
Ledamot

  
Rickard Andersson  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor