

Årsredovisning 2019



Brf Tangenten

Org nr 769626-8718

fastum

www.fastum.se | 90 220

Styrelsen för Brf Tangenten, Uppsala, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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 28 augusti 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 56:5 i Uppsala kommun. Föreningen består av ett flerfamiljshus med 52 bostadsrätter. Inflyttning i fastigheten skedde under oktober till november 2015.

Den totala boarean (BOA) är 4 654 kvm.

Föreningen har 37 garageplatser, 4 mc-platser och 7 öppna parkeringsplatser via extern part.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
7 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök
26 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

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

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 10 december 2015. Garantitiden är fem år, men jämkad enligt överenskommelse, och löper fram till den 13 november 2020.

Garantibesiktning verkställs dock inom 2 år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Föreningen har avtal med UBC Teknisk Förvaltning gällande teknisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020. Omförhandling kan ske senast den 30 september 2020.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar:

GA:1 avseende garage, gård, samt ett antal gemensamma utrymmen såsom soprum och tvättstuga.

GA:9 avseende vägbana med vändplan.

Andelstal för GA:1 är 32/100 och i GA:9 är 44,16/214.

Kostnaden är budgeterad till ca 1 024 000 kr/år.

Föreningens hyreskontrakt

Kontraktet på föreningens garage löper enligt följande:

Leverantör	Momspliktig	Platser	Löptid t o m
Aimo Park	ja	37 garageplatser 4 MC platser	2020-12-31

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av externa garageplatser/ parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Amanda Persson Maria Tolo Josefin Gelin Jonas Missaoui Markus Sjöblom	ordförande
Suppleanter	Frida Lanshammar Lena Alparslan	

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

Valberedning

Björn Weström
Peter Stenborn

Sammankallande

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett prisbasbelopp exkl 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 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd (värdeår 2016) finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 19 februari 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 24 februari 2014.

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.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Värdeår 2016.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 128 000 000 kr, varav byggnadsvärde 91 000 000 kr och markvärde friköpt tomt 37 000 000 kr. Värdeår 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upphandling och installation av grind mot innergård i syfte att förstärka skalskydd.

Flertalet besiktningar utförda. (5års besiktningar mm).

Utredning angående installation av laddstolpar har påbörjats.

Arbete med att upphandla gemensamt elabbonemang har påbörjats.

Hjärtstartare har installerats vid garageuppfart.

OVK har genomförts med godkänt resultat.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 79 (81) medlemmar. Under året har fjorton (sex) medlemmar tillträtt samt sexton (åtta) medlemmar utträtt ur föreningen vid åtta (fem) antal överlåtelser.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 321	3 313	3 346
Resultat efter finansiella poster (tkr)	432	184	658
Soliditet (%)	75,08	74,63	73,90
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 672	1 424	1 898
Fastighetslån/kvm	9 586	9 768	10 121
Årsavgifter/kvm	605	605	605

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 500 419	33 499 581	357 487	675 380	183 562	135 216 429
Disposition av föregående års resultat:			139 620	43 942	-183 562	0
Årets resultat					431 562	431 562
Belopp vid årets utgång	100 500 419	33 499 581	497 107	719 322	431 562	135 647 991

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	719 322
årets vinst	431 562
	1 150 884

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	139 620
i ny räkning överföres	1 011 264
	1 150 884

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 321 005	3 312 893
Summa rörelseintäkter		3 321 005	3 312 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 120 127	-1 311 613
Övriga externa kostnader	4	-102 224	-140 802
Personalkostnader	5	-59 796	-60 270
Avskrivningar		-1 240 500	-1 240 500
Summa rörelsekostnader		-2 522 647	-2 753 185
Rörelseresultat		798 358	559 708
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 796	-376 146
Summa finansiella poster		-366 796	-376 146
Resultat efter finansiella poster		431 562	183 562
Årets resultat		431 562	183 562

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	178 108 250	179 348 750
Summa materiella anläggningstillgångar		178 108 250	179 348 750
Summa anläggningstillgångar		178 108 250	179 348 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 212 493	1 524 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	352 619	305 713
Summa kortfristiga fordringar		2 565 112	1 830 192
Summa omsättningstillgångar		2 565 112	1 830 192
SUMMA TILLGÅNGAR		180 673 362	181 178 942

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 000 000	134 000 000
Fond för yttre underhåll		497 107	357 487
Summa bundet eget kapital		134 497 107	134 357 487
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		719 322	675 381
Årets resultat		431 562	183 562
Summa fritt eget kapital		1 150 884	858 943
Summa eget kapital		135 647 991	135 216 430
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	44 462 500	45 312 500
Summa långfristiga skulder		44 462 500	45 312 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	150 000	150 000
Leverantörsskulder		16 794	91 729
Skatteskulder		36 480	52 450
Övriga skulder		17 088	11 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	342 509	344 800
Summa kortfristiga skulder		562 871	650 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 673 362	181 178 942

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		431 562	183 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 240 500	1 240 500
Förändring skatteskuld/fordran		-15 970	6 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 656 092	1 430 652
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		0	-205 791
Förändring av kortfristiga fordringar		37 154	-87 044
Förändring av leverantörsskulder		-74 935	-90 815
Förändring av kortfristiga skulder		3 763	359 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 622 074	1 406 298
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-850 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-850 000	-1 800 000
Årets kassaflöde		772 074	-393 702
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 394 545	1 788 247
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 166 619	1 394 545

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 815 802	2 815 806
P-plats och garage	321 540	341 435
Kabel-TV och bredband	109 200	93 936
Varmvattenavgifter	52 633	51 506
Avgifter för andrahandsuthyrning	10 930	9 829
Övriga intäkter, försäkringsersättning	10 900	381
	3 321 005	3 312 893

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Inköp av parkeringstjänster	0	22 140
Gemensamhetsanläggning	952 000	1 147 200
Reparationer	21 263	125
Avfallshantering	0	666
Försäkringskostnader	33 933	31 551
Kabel-tv	109 948	109 931
Förbrukningsmaterial	2 983	0
	1 120 127	1 311 613

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	17 920	29 520
Fastighetsskatt/ändrad taxering*	-38 260	0
Porto	3 121	3 891
Föreningsgemensamma kostnader	3 405	5 718
Revisionsarvode	20 041	18 001
Ekonomisk förvaltning	68 336	63 299
Bankkostnader	2 000	2 597
Medlems-/föreningsavgifter	5 740	0
Övriga poster	19 921	17 776
	102 224	140 802

*Omprövning av fastighetsskatten för 2016 och 2017

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	45 500	45 550
Sociala avgifter	14 296	14 720
	59 796	60 270

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 447 000	126 447 000
Investeringsmoms	-2 397 000	-2 397 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 050 000	124 050 000
Ingående avskrivningar	-3 101 250	-1 860 750
Årets avskrivningar	-1 240 500	-1 240 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 341 750	-3 101 250
Redovisat värde mark	58 400 000	58 400 000
Utgående värde mark	58 400 000	58 400 000
Utgående redovisat värde	178 108 250	179 348 750

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	45 874	41 536
Avräkningskonto förvaltare	2 166 619	1 394 545
Fordran hos entreprenör	0	88 398
	2 212 493	1 524 479

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	11 782	10 369
IMD, vatten	8 586	8 133
Tv, bredband och telefoni	27 489	27 485
Samfällighetsavgift	256 000	184 000
Förvaltningskostnader	16 591	16 034
Medlemsavgift	5 850	5 740
Parkeringsintäkter, dec 2019	26 322	53 952
	352 620	305 713

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank			0	10 625 000
Swedbank			0	12 125 000
Swedbank	0,92	2020-06-17	11 637 500	11 787 500
Swedbank	0,95	2020-06-17	10 925 000	10 925 000
Swedbank	0,65	2022-06-22	11 425 000	0
Swedbank	0,73	2023-06-22	10 625 000	0
			44 612 500	45 462 500
Kortfristig del av långfristig skuld			150 000	150 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

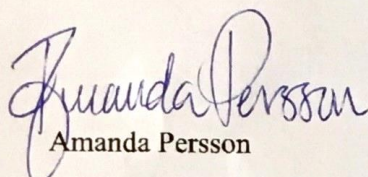
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

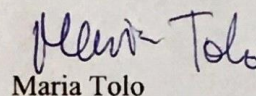
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	38 403	53 410
Styrelsearvoden	29 133	29 133
Sociala avgifter	12 384	12 384
Revision	16 375	16 374
Förutbetalda avgifter och hyror	246 214	233 499
	342 509	344 800

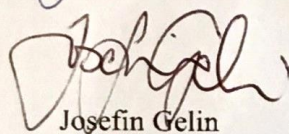
Not 11 Ställda säkerheter

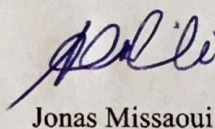
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	48 500 000	48 500 000
	48 500 000	48 500 000

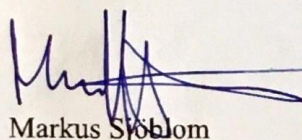
Uppsala 2020-05-19


Amanda Persson


Maria Tolo


Josefín Gelin


Jonas Missaoui


Markus Sjöblom

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor