

Årsredovisning
för
Brf Gulaslingen

769621-6501

Räkenskapsåret

2020

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Kungsörnen 1 och byggår 1953/54, belägen i Täby kommun, med adress Örnstigen 10-18 förvärvades 2011-07-15. På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 44 lägenheter, varav 4 för närvarande är hyreslägenheter.

Fastighetens markareal är 3 570 kvm och den totala byggnadsarean uppgår till ca 3 762 kvm, varav boytan uppgår till 3 313 kvm (bostadsrättsyta 2 994 kvm och hyresrättsyta 319 kvm) och lokalytan till 449 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 44 st lägenheterna är som följer:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>6 rok</i>
2 st	12 st	25 st	2 st	2 st	1 st

Lokaler

Föreningen har 4 lokaler, varav tre är uthyrda, och den fjärde är en föreningslokal som hyrs ut till möten, fester och övernattningar.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *Brandkontoret*.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Arcada AB.

Den tekniska fastighetsförvaltningen sköts av Stridbar El & Byggservice AB.

Genomförda åtgärder under året


- Fönsterrenovering slutfördes under 2020 samt en slutbesiktning gjordes med Peter Grabler från Projektledarhuset.
- Fortsatt arbete har pågått med ytterportar som ska renoveras
- Hessling & Lilja har klippt gräset och forslat bort snön och sopat bort allt grus från trottoarerna runt huset.
- Det har startats en Facebook grupp till föreningen: "Gulaslingans vänner"
- Vi har haft två städdagar under året, vårstädning den 10 maj och höststädning den 11 oktober.
- Vi gick över till digital attestering av föreningens fakturor via verktyget Centsoft.
- WCn vid tvättstugan har målats
- Ny energideklaration gjordes med för vårt byggnadsår bra resultat. Rekommendation för att förbättra är att vi installerar solceller.
- En ny tvättmaskin köptes och installerades i tvättstugan
- En av hyresrätterna har under året underhållsrenoverats.

Planerade åtgärder/underhåll

- De fem portarna kommer att renoveras
- Hyresrätter ska en i taget inventeras och renoveras
- Trasiga element ska bytas ut
- Trädäck planeras byggas på gården

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2013	Nytt tak
2013	Bergvärme, återvinning från fläktar och spillvattentank
2014	Fiberinstallation
2019	Nya ventilations don i kök och badrum och allmänna utrymmen
2019-2020	Fönsterrenovering 




Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2010-06-17. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2011-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-14.

Styrelse

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Åsa Widén	Ordförande	Vald på årsstämma 2019
Hans Stenback	Ledamot	Vald på årsstämma 2020
Lisa Gustavsson	Ledamot	Vald på årsstämma 2019
Magnus Svensson	Ledamot	Vald på årsstämma 2020
Filip Elam	Suppleant	Vald på årsstämma 2020

Revisorer

Peter Olofson Auktoriserad revisor, Finnhammars revisionsbyrå AB

Valberedning

Saknas.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 12 protokollförda sammanträden, samt Årsstämma utomhus den 28 maj.

Information och kommunikation

Styrelsen informerar i varje port på väggtavlan, samt via hemsidan och Facebookgruppen.

Avtal

Hysesavtal med TeliaSonera Mobile Networks AB
Teknikbyrå/IP Only gruppabonnemang för fiber
Serviceavtal med IsoHeat för bergvärmeanläggningen

Vi har en fantastisk trädgårdsgrupp som består av Lena Gårder och Lena Fredholm.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrätthavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

to,

to,

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Avgifterna har varit oförändrade under året. Senaste förändringen av årsavgifterna ägde rum 2015-07-01 genom höjning med 10%, gäller även för garage och uthyrda förråd.

Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Finansiering

Föreningen sparar för närvarande för att ha reserver för framtida underhåll.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Vi har lån på 26,2 miljoner kronor som för närvarande är amorteringsfria.

Taxering

Fastigheten är taxerad till 62 302 000 kr, varav markvärde 29 146 000 kr och byggnaden 33 156 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

429

[Handwritten signatures]

Styrelsen för Brf Gulaslingan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 55 medlemmar. Under året har 3 bostadsrätter bytt ägare och 4 medlemmar har därav utträtt och 4 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 55 medlemmar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 673	2 646	2 434	2 417	2 532
Resultat efter fin. poster tkr	250	-2 365	-87	-367	502
Soliditet (%)	66	65	66	66	66
Årsavgift snitt kr/kvm					
bostadsrättsyta	574	574	562	562	562
Lokalhyror snitt kr/kvm lokalyta	1 382	1 318	531	325	908
Drift och förvaltning kr/kvm					
byggnadsyta	299	331	389	343	267
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	8 739	8 739	8 739	8 739	8 739
Belåningsgrad % av					
taxeringsvärde	42	42	54	54	54
Underhållsöverskott kr/kvm					
byggnadsyta	317	273	158	212	283
Underhållsöverskott tkr	1 191	1 027	594	799	1 066
Totala underhållsreserver tkr	1 487	721	1 571	1 875	992

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 2 994 kvm, uthyrd lokalyta 221 kvm samt byggnadsyta 3 762 kvm

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 897	2 408	900	-4 095	-2 365	50 746
Disposition av föregående års resultat:				-2 365	2 365	0
Avsättning till yttre fond			187	-187		0
Nyttjas från yttre fond			-900	900		0
Årets resultat					250	250
Belopp vid årets utgång	53 897	2 408	187	-5 747	250	50 996

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 746 685
årets vinst	249 813
	-5 496 872

behandlas så att

Avsättning till yttre fond	186 906
Nyttjas från yttre fond	-186 906
i ny räkning överföres	-5 496 872
	-5 496 872

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske enligt underhållsplan. Då föreningen inte har någon underhållsplan ännu så föreslår styrelsen att föreningen ändå sätter av ett belopp som motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

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

AS

MS *JK* *SK*

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 673 249	2 646 326
Summa rörelseintäkter		2 673 249	2 646 326
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 358 160	-3 821 150
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-114 371	-226 459
Styrelsearvoden	7	-78 852	-73 128
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-516 127	-516 127
Summa rörelsekostnader		-2 067 510	-4 636 864
Rörelseresultat		605 739	-1 990 538
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 384	0
Räntekostnader		-358 310	-374 158
Summa finansiella poster		-355 926	-374 158
Resultat efter finansiella poster		249 813	-2 364 696
Årets resultat	8	249 813	-2 364 696



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	70 467 380	70 983 507
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		12 234	1 282
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	10	1 192 536	4 931 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	27 950	30 900
Summa kortfristiga fordringar		1 232 720	4 963 915
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 085 844	1 587 244
Summa omsättningstillgångar		7 318 564	6 551 159
SUMMA TILLGÅNGAR		77 785 944	77 534 666



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	53 897 400	53 897 400
Upplåtelseavgifter	2 408 374	2 408 374
Fond för yttre underhåll	186 906	899 723
Summa bundet eget kapital	56 492 680	57 205 497

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 746 685	-4 094 805
Årets resultat	249 813	-2 364 696
Summa fritt eget kapital	-5 496 872	-6 459 501

Summa eget kapital

50 995 808

50 745 996

Långfristiga skulder

12

Övriga skulder till kreditinstitut	13	26 200 000	26 200 000
Övriga skulder hyresdepositioner		71 100	71 100
Summa långfristiga skulder		26 271 100	26 271 100

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		184 408	179 326
Skatteskulder		24 042	14 474
Övriga skulder		750	750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	309 836	323 020
Summa kortfristiga skulder		519 036	517 570

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

77 785 944

77 534 666

[Handwritten signatures]

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,7% / 143 år
Fastighetsförbättringar	2,5-5% / 20-40 år

Nyckeltalsdefinitioner

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm bostadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll. Anger föreningens utgifter för löpande verksamheten per kvm, alltså ej med periodiskt underhåll och avskrivningar.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

1/6,

Not 1 Föreningens intäkter

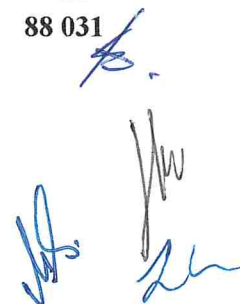
	2020	2019
Årsavgifter	1 719 087	1 708 132
Hyror bostäder	349 790	349 790
Hyror lokaler	305 498	291 292
Hyror parkering/garage	62 040	63 360
Hyror förråd	24 168	24 168
Övriga intäkter	121 133	112 919
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	5 438	12 968
Kommunikation (TV, Tele, IT)	86 095	83 697
	2 673 249	2 646 326

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel entreprenad	39 000	39 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	900	3 579
Städning	51 425	49 500
Förbrukningsmateriel fastighet	9 672	14 856
Snöröjning	1 288	9 382
Skötsel gård	33 370	38 548
Serviceavtal	0	7 469
Kontroll-tillsynsavgift	0	3 720
Sotning	1 405	0
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	16 221	0
Förbrukningsinventarier fastighet	0	14 851
	153 281	180 905

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation lokaler	17 858	0
Reparation tvättstuga	19 154	7 441
Reparation VVS	47 927	59 615
Reparation lås	900	2 475
Reparation ventilation	0	5 550
Reparation elinstallationer	10 922	7 100
Reparation värmeanläggning	16 125	3 150
Reparation portar	4 050	1 800
Vattenskada	2 781	0
Teknisk förvaltning	8 744	675
Reparation hyreslägenheter	0	225
	128 461	88 031



Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	162 100	0
Periodiskt underhåll tvättstuga	45 810	0
Periodiskt underhåll fönster	166 790	2 819 605
Periodiskt underhåll stammar	50 686	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	55 515
	425 386	2 875 120

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	354 090	418 817
Vattenkostnader	108 056	86 521
Sophämtning, sopsug, grovsopor	48 073	34 480
Försäkring	43 690	42 720
Kommunikation	1 226	948
Fastighetsskatt	95 896	93 608
	651 031	677 094

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	57 856	55 336
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning extra	3 266	6 163
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	5 438	12 968
Kontorskostnader	1 768	10 942
Möteskostnader styrelse och stämma	3 284	877
Trivselkostnader	557	1 368
Föreningsavgifter	6 345	6 235
Övriga förvaltningskostnader	3 857	63 642
Juridiska åtgärder	4 500	41 429
Revisionsarvoden (extern revisor)	27 500	27 500
	114 371	226 460

Av övriga förvaltningskostnader fg år avser 57 tkr mäklararvode för ny upplåtelse bostadsrätt.

Not 7 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2020	2019
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	13 128
	78 852	73 128



Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Årets resultat	249 813	-2 364 696
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	516 127	516 127
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	425 386	2 875 120
Underhållsöverskott	1 191 326	1 026 551

Byggnadsytan är 3 762 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 317 kr/kvm (fg år 273 kr/kvm).

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 855 570	74 855 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 855 570	74 855 570
Ingående avskrivningar	-3 872 063	-3 355 936
Årets avskrivningar	-516 127	-516 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 388 190	-3 872 063
Utgående redovisat värde	70 467 380	70 983 507
Taxeringsvärden byggnader	33 156 000	33 156 000
Taxeringsvärden mark	29 146 000	29 146 000
	62 302 000	62 302 000
Bokfört värde byggnader	47 639 615	48 155 742
Bokfört värde mark	22 827 765	22 827 765
	70 467 380	70 983 507

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på skattekonto	1 737	783
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	1 190 799	4 930 950
	1 192 536	4 931 733



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring Brandkontoret	22 190	21 500
Bostadsrätterna	5 760	5 650
Övrigt	0	3 750
	27 950	30 900

Not 12 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	26 200 000	26 200 000
	26 200 000	26 200 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Lån SEB	1,32	2021-07-28	3 075 000	3 075 000
Lån SEB	1,89	2022-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	0,75	2024-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	0,86	2025-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	1,51	2021-06-28	3 000 000	3 000 000
Lån SEB	1,88	2021-12-28	4 000 000	4 000 000
			26 200 000	26 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

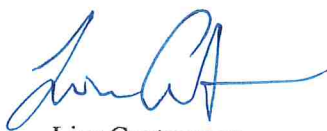
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter	272 965	286 348
Upplupen revisionskostnad	18 000	18 000
Upplupna räntor SEB	18 871	18 672
	309 836	323 020

[Handwritten signatures]

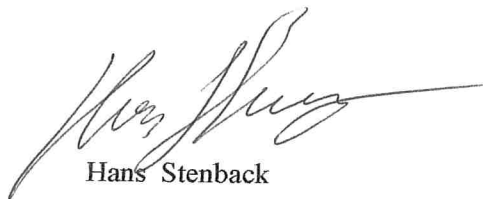
Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	26 200 000	26 200 000
	26 200 000	26 200 000

Täby 2021-03-20



Lisa Gustavsson
Ordförande



Hans Stenback



Magnus Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-28,



Peter Olofson
Auktoriserad revisor