

Årsredovisning

Tullvakten i Östersund Brf

Org nr 769637-1090

Styrelsen för Tullvakten i Östersund Brf
avger härmed årsredovisning för
räkensårsåret 2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Tullvakten i Östersund Brf
c/o Fastighetsekonomi, Prästgatan 31 B, 831 31 Östersund
063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten Tullvakten 3, Östersunds kommun. Den införskaffas genom förvärv av samtliga aktier i Hemmingfast AB, org.nr. 556827-2776 innehållande fastigheten. Fastigheten överfördes sedan till bostadsrättsföreningen..

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan för bostäder är 677,9 kvm.

Lägenhetsfördelning

2 lägenheter med 1 rum och kök

2 lägenheter med 2 rum och kök

5 lägenheter med 3 rum och kök

Av dessa lägenheter 9 lägenheter är 9 upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har även fyra lokaler med en sammanlagd yta av 335 kvm. Praktikertjänst hyr 128 kvm och Sy o damm 60 kvm För tillfället är en affärslokal och ett kontor outhyrt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde	
Byggnad	7 295 000
Mark	<u>2 810 000</u>
	10 105 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt underhållsplan. Finns ingen underhållsplan sker avsättningen enligt ekonomisk plan.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Tullvakten i Östersund Brf, org.nr 769637-1090 registrerades 2019-01-16.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 15 medlemmar fördelade på 9 medlemslägenheter.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Avtal finns med Jämtkraft om elleverans

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie
föreningsstämma den 2020 haft
följande sammansättning

Gustav Alpe	Ledamot, Ordförande
Magnus Florin	Ledamot
Bo Florin	Ledamot

Revisorer

Mikael Johansson Aktiv Revision

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat
med förvaltning av fastigheten och haft
kontinuerliga kontakter.

Årets överlåtelser

Under året har nio upplåtelser skett.

Inflyttning skedde den 1 september 2020.

Vid lägenhetsöverlåtelser kan enligt stadgarna
köparen debiteras en överlåtelseavgift på 2,5
% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift
debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0	0
Resultatdisp enl stämman:						0
Balanseras i ny räkning				0	0	0
Upplåtelser	19 580 000	0				19 580 000
Årets resultat					-43 272	-43 272
Belopp vid årets utgång	19 580 000	0	0	0	-43 272	19 536 728

Flerårsöversikt

	2020
Nettoomsättning, Kkr	223
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-43
Soliditet, %	62,4%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	17 213
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 879
Fastighetens belåningsgrad, % **	37,6%

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	-43 272
	<hr/>
	-43 272
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	10 000
I ny räkning överföres	-53 272
	<hr/>
	-43 272

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	222 868	0
Summa rörelseintäkter		222 868	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-95 965	0
Övriga externa kostnader	3	-17 642	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-108 880	0
Summa rörelsekostnader		-222 487	0
Rörelseresultat		381	0
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-43 653	0
Resultat efter finansiella poster		-43 272	0
ÅRETS RESULTAT		-43 272	0

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	31 051 120	0
		<u>31 051 120</u>	<u>0</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i dotterbolag	6	50 000	0
		<u>50 000</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		31 101 120	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 229	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	49 795	0
		<u>66 024</u>	<u>0</u>
Kassa och bank		136 267	0
Summa omsättningstillgångar		202 291	0
SUMMA TILLGÅNGAR		31 303 411	0

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 580 000	0
		19 580 000	0
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		0	0
Årets resultat		-43 272	0
		-43 272	0
Summa eget kapital		19 536 728	0
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	11 551 750	0
		11 551 750	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	119 000	0
Leverantörsskulder		34 632	0
Övriga kortfristiga skulder		9 937	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	51 364	0
		214 933	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 303 411	0

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	381	0
Årerföring gjorda avskrivningar	108 880	0
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	109 261	0
Erlagd ränta	-43 653	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65 608	0
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-66 024	
Leverantörsskulder- förändring	34 632	
Kortfristiga skulder - förändring	61 301	
Kassaflöde från rörelseresultat	29 909	0
Investeringsverksamheten		
Inköp dotterbolag	-50 000	0
Investering i anläggningstillgång	-31 160 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 210 000	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	19 580 000	0
Upptagna lån	11 700 000	0
Amortering av skuld	-29 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	31 250 750	0
Årets kassaflöde	136 267	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	136 267	0

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Stomme/grund/Innerväggar	100
Värme/sanitet/rör	50
El	40
Yttertak	40
Fasad	50
Fönster	50
Restpost	40

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar är redovisade som bokslutsdisposition.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	120 893	0
Hyresintäkter lokaler	101 975	0
Summa	222 868	0
Not 2 Driftkostnader	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-10 000	0
Snöröjning o markunderhåll	-370	0
Summa	-10 370	0
<i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i>		
El	-15 559	0
Värme	-31 867	0
Vatten o avlopp	-8 200	0
Sophämtning	-8 724	0
Kabel tv, bredband, porttelefon	-11 885	0
Summa	-76 235	0
<i><u>Övrigt</u></i>		
Fastighetskatt/avgift *	0	0
Fastighetsförsäkring	-9 360	0
Summa	-9 360	0
Summa driftkostnader	-95 965	0
Not 3 Övriga externa kostnader	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-14 839	0
Övriga administrationskostnader	-2 803	0
Summa	-17 642	0
Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar på byggnader	-108 880	0
Summa	-108 880	0

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	31 160 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 160 000	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-108 880	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-108 880	0
Utgående redovisat värde	31 051 120	0
Varav;		
Bokfört värde mark	9 384 000	
Bokfört värde byggnad	21 667 120	
Utgående bokfört värde	31 051 120	0
Taxeringsvärden		
Byggnader	7 295 000	0
Mark	2 810 000	0
Summa	10 105 000	0

Not 6 Andelar i koncernbolag

Företag		2020-12-31	2019-12-31
Organisationsnummer	Säte	Antal/kap andel %	Redovisat värde
Hemmingfast AB		100	50 000
556827-2776		100%	50 000
Hemmingfast AB			
Ingående anskaffningsvärde			0
Inköp			50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			50 000

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	49 795	0
Summa	49 795	0

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,12%	2023-09-01	11 670 750	0
Kortfristig del			-119 000	0
Summa			11 551 750	0
Nästa års beräknade amortering			119 000	0
Amortering år 2-5			476 000	0
Amortering efter år 5			<u>11 075 750</u>	<u>0</u>
Summa skuld			11 670 750	0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter	30 471	0
Upplupen ränta	10 893	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>10 000</u>	<u>0</u>
Summa	51 364	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	<u>11 700 000</u>	<u>0</u>
Summa	11 700 000	0

Gävle / 2021

Gustav Alpe

Magnus Florin

Bo Florin

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021

Mikael Johansson
Godkänd revisor