

Årsredovisning för

Brf Tunaberg

717600-2991

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|--|----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Ekonomisk översikt | 6 |
| Förslag till resultatdisposition | 6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 9 |
| Ansvarsförbindelser | 9 |
| Tilläggsupplysningar | 10 |
| Noter | 11 |

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Tunaberg, 717600-2991 får härmed avge årsredovisning för 2012. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnader

Byggnaden, som uppfördes under åren 1949-1950, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Tunabackar 37:1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkringar.

Föreningens byggnad utgörs av två sammanbyggda trevåningshus, Svartbäcksgatan 100 A-B samt Tunagatan 7 A-F. I byggnaden ryms 54 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

I källarvåningen finns ett antal lokaler av varierande storlek och inredning på sammanlagt omkring 350 m². För närvarande är omkring 200 m² uthyrda till två olika företag. Till detta kommer tvättstugor samt lokaler och förråd som hyrs ut till medlemmarna.

Till byggnaden hör också 27 parkeringsplatser och 20 platser i fristående garage samt 9 garage i själva byggnadens nedervåningar. Parkerings- och garageplatser hyrs i första hand ut till föreningens medlemmar, i andra hand till utomstående.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3764 kvm, varav 3764 kvm är lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|----|---------------|
| 17 | 2 rum och kök |
| 33 | 3 rum och kök |
| 3 | 4 rum och kök |
| 1 | 5rum och kök |

Fastighetens underhåll och skötsel

Renoveringar m m:

| | |
|-----------|--|
| 1998 | Stamrenovering |
| 1999 | Balkongmålning |
| 2001 | Renovering lekplatsen |
| 2002 | Målning tvättstugan |
| 2004-2005 | Fönsterrenovering |
| 2006-2007 | Målning trappräcken, staket, garagedörrar |
| 2007 | Nya ytterdörrar källarvåning 7 A och 100 A |
| 2007 | Gungor på lekplatsen |
| 2008 | Ny dörr källarvåning 100 A |
| 2008 | Nya tak på gårdsgaragen |
| 2008 | Golvrenovering i källarvåningslokalen 7 A |
| 2009 | Nya grindstolpar, staketrenovering, Tunagatan |
| 2010 | Nya planteringar längs Svartbäcksgatan |
| 2011 | Byte av tvättmaskin i lilla tvättstugan |
| 2011 | Nya fläktar i stora tvättstugans torkrum |
| 2011 | Installation av fastighetsboxar för postutdelning |
| 2011 | Ny soprumsfläkt på yttertaket |
| 2011 | Nya blandare i badrummens handfat |
| 2011 | Balkongrenovering påbörjad i fastighetens västra del |
| 2011 | Asfaltering av uppfart, tätning av grunden, renovering av trafikhinder med vattenavledning, nya staket mot parken, lagning av stuprör samt renovering av rabatter, Tunagatan 7 A-F |
| 2011 | Förbättring av fasaden, Svartbäcksgatan 100 A-B |
| 2011 | Renovering av vägg i trappuppgången 100 A |
| 2012 | Isolering av köksavlopp Tunagatan 7 A och Svartbäcksgatan 100 B |
| 2011-2012 | Balkongrenovering i hela fastigheten |
| 2012 | Fortsatta asfalteringsarbeten mm Tunagatan 7 A-F |
| 2012 | Nya cykelställ utomhus |
| 2013 | Installation av Telias fiberkablar för bredband |

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med lägst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Fastighetsskötsel

Sedan 2006 har föreningen avtal med Riksbyggen om fastighetsskötseln. Kontraktet förlängs med ett år i taget, om det inte sägs upp senast tre månader före halvårsskiftet. (Se även sid 4 under rubriken "Trädgårdsarbetet och fastighetsskötseln i stort".)

Stadgar, bostadsrätter och medlemmar

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 14 juni 2005.

Bostadsrätter och medlemmar

Föreningen hade vid 2012 års slut 54 bostadsrättslägenheter (samma antal som tidigare). Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåttna. Under år 2012 gjordes två överlåtelser (jämfört med fyra 2011).

Nya medlemmar 2012 är *Karin* och *Patrik Törnquist*, Tunagatan 7 F samt *Jonas Brundin*, Svartbäcksgatan 100 A. Under 2013 har även *Henry Ohlsson*, Tunagatan 100 B antagits som medlem.

Vi hälsar våra nya medlemmarna hjärtligt välkomna.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med 2 suppleanter. Vid ordinarie föreningsstämman den 25 april 2012 och konstituering därefter fick styrelsen följande sammansättning:

| | | |
|------------------|-----------|-------------------|
| Lars Rudebeck | Ledamot | Ordförande |
| Ibe Modéen | Ledamot | Vice ordf. kassör |
| Patrik Törnquist | Ledamot | Sekreterare |
| Sigrid Löwendahl | Ledamot | |
| Christina Hedlöf | Ledamot | |
| Mona Olsson | Suppleant | |
| Christer Tjäder | Suppleant | |

Föreningens firma tecknas för närvarande, förutom av styrelsen, av Lars Rudebeck, Ibe Modéen och Sigrid Löwendahl, två i förening. Enligt stadgarna kan firman också tecknas av därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utser.

Styrelsen har under år 2012 hållit åtta protokollförda möten, varav sex ordinarie, ett konstituerande och ett extrainsatt. (Ytterligare tre ordinarie styrelsemöten har hållits under 2013 fram till undertecknandet av årsredovisningen).

Brf Tunaberg har ingen anställd vicevärd. I stället fördelar styrelsen arbetet mellan sina ledamöter och suppleanter. Förutom att detta är praktiskt och billigt för föreningen, handlar det om att gemensamt i styrelsen ta löpande ansvar, hålla uppsikt över tillståndet i fastigheten och tillsammans diskutera vad som behöver göras för att hålla den i gott skick. Erfarenheten visar att ordföranden och kassören har mer betungande arbetsuppgifter än övriga och därför är deras andel av den budgeterade arvodessumman något högre än de övrigas.

Föreningsstämman 2012 gav fortsatt stöd för detta sätt att organisera arbetet. Inom styrelsen diskuterar vi kontinuerligt formerna och principerna för arbetet.

Arvoden till styrelsen och revisorer har under år 2012 uppgått till 52 000 kr (inkl. sociala avgifter).

Revisorer

Stefan Karneback
Peter Lundkvist
Hannu Jaansalu (suppleant)

Valberedning

Ingvar Söderkvist, Eva Lena Volk, Gernot Müller

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt anvisningar i årsredovisningslagen (ÅRL 6:1) ska upplysningar lämnas om väsentliga händelser under räkenskapsåret och tiden efter räkenskapsårets utgång. Här följer en kort sådan redovisning av ett urval av händelser och förhållanden i föreningens liv under 2012 och de första månaderna av 2013. Som syns under rubriken "underhåll och skötsel" (sid 2), har många arbeten blivit utförda under perioden.

De nya brevlådorna

I enlighet med Postens önskemål installerade vi 2010-2011 fastighetsboxar med brevlådor istället för de gamla brevkasterna i lägenhetsdörrarna. Detta var en lång process som genomfördes i samarbete med Forum för Fastighetsboxar som är ett samarbetsorgan för Posten och Citymail. I mars 2011 togs de nya boxarna i bruk. Under 2012 fick vi nya och smalare inkastspringor, vilket var en väsentlig förbättring. Vi har haft vissa problem med att boxarnas stora luckor ibland har stått öppna efter brevbärarnas besök. Leverantören har förbättrat läsen och både Posten och Citymail har lovat att vara uppmärksamma.

Balkongrenovering

Alla balkonger i vår fastighet har under 2011 och 2012 renoverats grundligt. Detta är ett stort och nödvändigt arbete som nu är avslutat. Slutbesiktning skedde i början av 2013.

Förbättringar längs fasaden Tunagatan 7 A-F

Under 2011 och 2012 har omfattande förbättringar genomförts längs fasaden. Uppfarten har omasfalterats, trafikhindret (guppet) utanför 7 A som också fungerar som regnvattenavledare har förhoppningsvis fått lagom höjd, och rabatter och staket har renoverats. Under 2012 fick vi också nya cykelställ.

Renovering av skyddsrummet

I början av 2010 beordrade Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) omfattande renovering av skyddsrummet i vår källare. Efter långdragna överklaganden från föreningens sida och diskussioner med olika myndigheter genomfördes renoveringen till slut i något reducerad omfattning med hjälp av Henrik Karlsson. Arbetena godkändes slutgiltigt i december 2012.

Trädgårdsarbetet och fastighetsskötseln i stort

Med hjälp av engagerade medlemmar underhåller vi våra vackra trädgårdsanläggningar. Styrelsens avsikt är att i framtiden låta de mera betungande delarna av trädgårdsarbetet bli en del av den ordinarie fastighetsskötseln. I det sammanhanget har styrelsen också långt framskridna planer på att byta entreprenör för fastighetsskötseln i stort. Förhandlingarna mm är ännu inte helt slutförda, när denna förvaltningsberättelse slutredigeras.

Städ-, trädgårds- och trivseldag

Styrelsen utlyste den 7 juni, dagen efter nationaldagen, till arbets- och trivseldag med grillning. Deltagandet var inte större än vanligt, men stämningen god och viktigt underhållsarbete i trädgård och källare blev utfört.

Gästrummet

Gästrummet fortsätter att komma till god användning. Under 2012 hade vi 91 övernattningar. Det är en ökning jämfört med 2011, då siffran var 82. I oktober 2012 höjde vi avgiften till 100 kr per natt.

Miljödomstolen avstyrker civilflyg på Ärna, regeringen tvekar

Bland många andra deltog vår förening i överklagandet i februari 2011 av Länsstyrelsens tillstånd till civil flygfart på Ärna i samarbete med försvarsmakten. Den 18 april 2011 gick Miljödomstolen de klagande tillmötes och avstyrkte projektet. Eftersom försvarsmakten är inblandad, är Miljödomstolens utslag bara rådgivande för regeringen. Men regeringen avvaktar. Ännu när detta skrivs har den inte tagit ställning, snart två år efter Miljödomstolens avstyrkande.

Installation av bredband

Styrelsen har tecknat avtal med Telia om installation av ett så kallat fibernät i huset. Arbetet utfördes under början av 2013. Fibernätet består av kablar av glasfiber som kan överföra stora mängder data. De har dragits i samma hål och rör som Telias redan tidigare befintliga kopparkablar för telefoni. Vi har gjort detta för att ge alla i föreningen möjlighet att teckna avtal för höghastighetsbredband och digital HD-TV, så att man kan hänga med i den senaste tekniken, om man så önskar. Våra nuvarande nät för kabel-TV och telefoni kommer att finnas kvar precis som förut. De avtal som medlemmarna har fortsätter att gälla tills de sägs upp.

Anslutning till Bostadsrätterna (tidigare SBC)

Vi påminner om att brf Tunaberg är ansluten till organisationen *Bostadsrätterna*, tidigare Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC). Bl a får alla medlemmar en tidskrift en gång i kvartalet. Vi kan söka information och ställa frågor på www.bostadsratterna.se. Vårt användarnamn är *Brf Tunaberg*, lösenord 9439.

Födelsedagsbarn

Nyligen fyllde Greta Boström i 7 E hundra år. En väsentlig händelse i vår förening - styrelsen gratulerar!

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna och fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt av styrelsens förvaltning. Det har också betydelse i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla kostnaderna för underhåll nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgift

I fjol höjde vi årsavgiften med 5 % enligt fastställd budget. Föregående höjningar var 1997 och 2006. I år avvaktar vi och föreslår ingen höjning.

Fastighetsavgift och taxeringsvärde

Fastighetsskatten ersattes 2010 med en avgift på 0,4 % av fastighetens totala taxeringsvärde för byggnad och mark, dock högst 1277 kr per lägenhet, totalt 73 710 kr för 2012. Taxeringsvärdet är 39 miljoner kr.

Försäkring, lån och likvida medel

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If. Föreningen har lån i Stadshypotek AB på för närvarande sammanlagt 8 590 585 kr.

Vi har 863 452 kr på bankkonto i Swedbank.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services Sverige AB.

Framförhållning

Liksom tidigare tänker vi framåt om kommande arbeten och investeringar i föreningen. Här exempel på projekt som styrelsen har beslutat eller överväger:

| | 2013-2014 | 2015-2018 |
|---|-----------|-----------|
| Målning av källargångar och lilla tvättstugan | | X |
| Utvändig fönstermålning | X | |
| Översyn fastighetsgarage | X | |
| Översyn källarventiler | X | |
| Sotning | X | |
| Nya tvättmaskiner | | X |

Ekonomisk översikt

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, tkr | 2 180 | 2 104 | 2 106 | 2 126 |
| Årets resultat, tkr | 378 | 492 | 19 | 215 |
| Underhållsfond, tkr | 1 077 | 1 711 | 1 561 | 1 411 |
| Lån per kvm bostadsyta | 2 282,3 | 1 715,0 | 1 662,5 | 1 780,0 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 3,4 | 3,33 | 2 | 2 |
| Taxeringsvärde, tkr | 39 000 | 39 000 | 39 000 | 27 400 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|-----------------|
| <i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i> | |
| balanserat resultat | 640 088 |
| årets resultat | <u>-377 722</u> |
| Totalt | 262 366 |
| | |
| Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att | |
| av underhållsfond ianspråkats | -400 000 |
| reserveras till underhållsfond | 5 300 |
| i ny räkning överförs | <u>657 066</u> |
| Totalt | 262 366 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2012-01-01- 2012-12-31</i> | <i>2011-01-01- 2011-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 2 175 691 | 2 103 694 |
| Övriga intäkter | | 4 700 | - |
| S:a Nettoomsättning | | <u>2 180 391</u> | <u>2 103 694</u> |
| Kostnader för fastighetsförvaltning | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -1 786 262 | -1 890 197 |
| Fastighetsavgift | | -73 710 | -70 308 |
| Övriga externa kostnader | | -99 535 | -84 885 |
| Personalkostnader | 3 | -67 070 | -69 042 |
| S:a kostnader för fastighetsförvaltning | | <u>-2 026 577</u> | <u>-2 114 432</u> |
| Avskrivningar | 4 | -280 505 | -276 505 |
| Rörelseresultat | | <u>-126 691</u> | <u>-287 243</u> |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Ränteintäkter | | 7 925 | 5 363 |
| Räntekostnader | | -258 956 | -210 613 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-377 722</u> | <u>-492 493</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-377 722</u> | <u>-492 493</u> |
| Årets resultat | | <u>-377 722</u> | <u>-492 493</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 9 570 558 | 7 435 058 |
| Inventarier | 5 | 69 467 | 85 472 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | - | 632 500 |
| | | <u>9 640 025</u> | <u>8 153 030</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>9 640 025</u> | <u>8 153 030</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | - | 6 126 |
| Skattefordringar | | 2 003 | 5 405 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 92 212 | 91 775 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 113 853 | 70 446 |
| | | <u>208 068</u> | <u>173 752</u> |
| Kassa och bank | | <u>867 878</u> | <u>578 984</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 075 946</u> | <u>752 736</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>10 715 971</u> | <u>8 905 766</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-----|-------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 7 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatskapital | | 164 270 | 164 270 |
| Underhållsfond | | 1 077 097 | 1 711 174 |
| | | <u>1 241 367</u> | <u>1 875 444</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 640 088 | 498 503 |
| Årets resultat | | -377 722 | -492 493 |
| | | <u>262 366</u> | <u>6 010</u> |
| Summa eget kapital | | <u>1 503 733</u> | <u>1 881 454</u> |
| Långfristiga skulder | 8 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 8 292 845 | 6 229 181 |
| | | <u>8 292 845</u> | <u>6 229 181</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 297 740 | 224 944 |
| Leverantörsskulder | | 225 270 | 213 933 |
| Övriga skulder | | 5 500 | 6 540 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 390 883 | 349 714 |
| | | <u>919 393</u> | <u>795 131</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>10 715 971</u> | <u>8 905 766</u> |

Ställda panter och säkerheter

| | | |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 596 230 | 10 596 230 |
|------------------------|------------|------------|

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder.

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. Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> |
|------------------------------|-----------------|
| Byggnader | 2 |
| Renovering | 4 |
| Renovering 1998 | 1,8 |
| Balkonger | 2 |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några antälda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

| | 2012-01-01- 2012-12-31 | 2011-01-01- 2011-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hyror | 166 992 | 164 793 |
| Garage och p-platser med moms | 22 000 | 12 000 |
| Garage och p-platser | 122 924 | 126 348 |
| Övriga hyror | - | 4 100 |
| Årsavgifter | 1 836 655 | 1 770 280 |
| Kabel-Tv | 25 920 | 25 920 |
| Kravavgift | 1 200 | 250 |
| Öresutjämning | | 3 |
| Summa | 2 175 691 | 2 103 694 |

Not 2 Fastighetskostnader

| | 2012-01-01- 2012-12-31 | 2011-01-01- 2011-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 135 984 | 148 354 |
| Städ | 69 192 | 72 009 |
| Sotning | - | 2 798 |
| Övriga fastighetskostnader | 50 501 | 33 872 |
| Reparationer | 116 059 | 165 307 |
| Reparation byggnad | 474 733 | 592 834 |
| Reparation utomhus | - | 27 175 |
| El | 73 559 | 76 625 |
| Fjärrvärme | 586 560 | 538 138 |
| Vatten | 98 033 | 61 796 |
| Sophämtning | 70 243 | 66 910 |
| Fastighetsförsäkring | 58 918 | 52 863 |
| Kabel-Tv | 52 480 | 51 516 |
| Summa | 1 786 262 | 1 890 197 |

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2012-01-01- 2012-12-31 | 2011-01-01- 2011-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löner och andra ersättningar: | | |
| Löner | 12 100 | 11 400 |
| Styrelsearvode | 40 000 | 40 000 |
| Revisorsarvode | 6 000 | 2 500 |
| Övriga ersättningar | - | 860 |
| Totala löner och ersättningar | 58 100 | 54 760 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 8 970 | 14 282 |
| Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter | 67 070 | 69 042 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Byggnad | | |
| Anskaffningsvärde | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 745 500 | 1 745 500 |
| Utgående anskaffningsvärde | 1 745 500 | 1 745 500 |
| Avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -1 243 203 | -1 208 203 |
| Årets avskrivning på byggnad | -35 000 | -35 000 |
| Utgående avskrivningar enl plan på byggnad | -1 278 203 | -1 243 203 |
| Utgående redovisat värde på byggnad | 467 297 | 502 297 |
| Renovering | | |
| Anskaffningsvärde | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 887 703 | 1 887 703 |
| Utgående anskaffningsvärde | 1 887 703 | 1 887 703 |
| Avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -1 339 875 | -1 264 375 |
| Årets avskrivningar | -75 500 | -75 500 |
| Utgående avskrivningar enligt plan | -1 415 375 | -1 339 875 |
| Utgående redovisat värde för renovering | 472 328 | 547 828 |
| Stamrenovering | | |
| Anskaffningsvärde | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 8 322 833 | 8 322 833 |
| Utgående anskaffningsvärde | 8 322 833 | 8 322 833 |
| Avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -1 937 900 | -1 787 900 |
| Årets avskrivningar | -150 000 | -150 000 |
| Utgående avskrivningar enligt plan | -2 087 900 | -1 937 900 |
| Utgående redovisat värde för renovering | 6 234 933 | 6 384 933 |
| Renovering balkonger | | |
| Anskaffningsvärde | 632 500 | 632 500 |
| Årets inköp | 1 767 500 | |
| Utgående anskaffningsvärde | 2 400 000 | 632 500 |
| Avskrivningar enligt plan | | |
| Årets avskrivningar | -4 000 | - |
| Utgående avskrivningar enligt plan | -4 000 | - |
| Utgående redovisat värde för renovering balkonger | 2 396 000 | 632 500 |

| Taxeringsvärde | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad: | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 14 000 000 | 14 000 000 |
| | <u>39 000 000</u> | <u>39 000 000</u> |

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

| | | |
|-----------|------------|------------|
| Bostäder: | 39 000 000 | 39 000 000 |
|-----------|------------|------------|

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 332 866 | 231 389 |
| -Nyanskaffningar | | 101 477 |
| | <u>332 866</u> | <u>332 866</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -247 394 | -231 389 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -16 005 | -16 005 |
| | <u>-263 399</u> | <u>-247 394</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 69 467 | 85 472 |

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Com Hem | 13 510 | 13 120 |
| Anticimex | 4 776 | 4 637 |
| Riksbyggen, fastighetsbyggen | 34 708 | |
| Försäkringsbolag IF | 60 859 | 52 689 |
| | <u>113 853</u> | <u>70 446</u> |

Not 7 Eget kapital

| | Insats- kapital | Underhåll- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|--------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| <i>Årets förändringar av eget kapital</i> | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 164 270 | 1 711 174 | 498 503 | -492 493 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | 141 585 | |
| Överföring till underhållsfond | | 5 300 | | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -639 377 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 492 493 |
| Årets resultat | | | | -377 722 |
| Belopp vid årets utgång | 164 270 | 1 077 097 | 640 088 | -377 722 |

Not 8 Långfristiga skulder

| | Ränta% | Räntan är bunden tom | Amorteringar år 2013 enl låneavtal | Lånebelopp 2012-12-31 |
|--------------|--------|-------------------------|--|--------------------------|
| Långgivare | | | | |
| Stadshypotek | 3,59 | 2015-09-01 | 150 000 | 2 862 500 |
| Stadshypotek | 3,53 | 2013-02-29 | 73 072 | 2 868 085 |
| Stadshypotek | 3,39 | 2013-10-31 | 20 000 | 480 000 |
| Stadshypotek | 2,99 | 2014-06-30 | | 1 000 000 |
| Stadshypotek | 3,48 | 2014-03-30 | 38 668 | 980 000 |
| Stadshypotek | 2,75 | | 16 000 | 400 000 |

| | | |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Totalt | 297 740 | 8 590 585 |
| Kortfristig del nästa års amortering | | -297 740 |
| | | 8 292 845 |

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyresinkomster | 161 418 | 163 649 |
| Uppl räntor | 15 867 | 16 213 |
| Uppl styrelsearvoden | 40 000 | 40 000 |
| Uppl revisionsarvoden | 6 000 | 6 000 |
| Uppl soc.avg | 14 700 | 14 453 |
| Vattenfall, el | 18 602 | 21 160 |
| Sophantering | 3 076 | 3 107 |
| Vatten | 17 412 | 7 141 |
| Fjärrvärme | 101 941 | 75 192 |
| Ventilationstjänst | | 2 799 |
| Riksbyggen, snö | 9 652 | |
| Reparationer | 2 215 | |
| | 390 883 | 349 714 |

Underskrifter

Uppsala 2013-

Lars Rudebeck
Styrelseordförande

Ibe Modéen

Patrik Törnquist

Sigrid Löwendahl

Christina Hedlöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-

Stefan Karneback

Peter Lundkvist

Underskrifter

Uppsala 2013- 03 -12


Lars Rudebeck
Styrelseordförande


Ibe Modéen


Patrik Törnquist


Sigrid Löwendahl


Christina Hedlöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013- 03 -21


Stefan Karneback


Peter Lundkvist

REVISIONSBERÄTTELSE 2012

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TUNABERG

Undertecknade som utsetts till revisorer i Bostadsrättsföreningen Tunaberg, 717600-2991, får härmed avge följande berättelse över granskningen av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper för verksamhetsåret 2012.

Vi har tagit del av styrelsens årsredovisning, föreningens räkenskaper och övriga handlingar som varit av vikt för revisionen.

Beträffande föreningens ställning och resultat av dess verksamhet hänvisas till balans- och resultaträkningarna som ingår i förvaltningsberättelsen. Dessa dokument överensstämmer med räkenskaperna.

Då ingen anledning till anmärkning föreligger beträffande årets redovisningshandlingar, bokföring, inventering av föreningens tillgångar eller i fråga om föreningens förvaltning i övrigt, föreslår vi föreningsstämman

- att fastställa den av styrelsen framlagda balansräkningen, som omsluter kronor 10 715 971:-
- att behandla årets resultat kronor -377 722:- tillsammans med förra årets balanserade resultat 640 088:- så att
- av underhållsfonden tas ut 400 000:-
- till underhållsfonden överförs 5 300:-
- till ny räkning överförs 657 066:-

Samt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala den 21 mars 2013


Stefan Karneback


Peter Lundkvist

