

Årsredovisning för

# Brf Tunaberg

717600-2991

Räkenskapsåret

**2013-01-01 - 2013-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Ekonomisk översikt	7
Förslag till resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Ansvarsförbindelser	10
Tilläggsupplysningar	10
Noter	12
Underskrifter	16



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Tunaberg, 717600-2991 får härmed avge årsredovisning för 2013. 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 m<sup>2</sup>. För närvarande är omkring 200 m<sup>2</sup> 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	5 rum 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 trapppräcken, 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	Installering av fastighetsboxar för postutdelning
2011	Ny soprumsfläkt på yttertak
2011	Nya blandare i badrummens handfat
2011	Balkongrenovering påbörjad i fastighetens västra del
2011	Asfaltering av uppfart, tätning av grunden, renovering av trafik hinder 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
2013	Balkongrenoveringen fortsätter och avslutas 2013
2013	Avskaffat systemet med huvudnyckel
2013	Fågelbord utplacerat i trädgården
2013	Sotning och OVK-besiktning
2013-2014	Utvändig fönstermålning påbörjades 2013. Fortsätter vid lämplig väderlek 2014.

### 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 1 juli 2013 har föreningen avtal med företaget *Skogsros*, Uppsala 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".) Städningen sköts sedan sommaren 2013 genom företaget *Allt i Städ*, Uppsala

## Stadgar, bostadsrätter och medlemmar

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 14 juni 2005.

### Bostadsrätter och medlemmar

Föreningen hade vid 2013 års slut 54 bostadsrättslägenheter (samma antal som tidigare). Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under år 2013 gjordes fem överlåtelser (jämfört med två 2012). Dessutom överläts en andel i en lägenhet från föräldrar till dotter. Under de första månaderna 2014 har ytterligare flera lägenheter överlåtits.

Nya medlemmar 2013 var Henry Ohlsson, Svartbäcksgatan 100 B; Mimmi Belin Svensson och Per

Svensson, Svartbäcksgatan 100 B; Ann-Sofie Helgsten, Tunagatan 7 F; Mikaela Ekstedt och Per Erlandsson, Tunagatan 7 A; Anton Eriksson, Tunagatan 7 E; Cecilia Engberg, Tunagatan 7 E. Hittills under 2014 har dessutom Linda Tagerud, Tunagatan 7 C och Natalie Pojan, Svartbäcksgatan 100 A antagits som medlemmar.

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 18 april 2013 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 2013 hållit åtta protokollförda möten, varav sju ordinarie och ett konstituerande. (Ytterligare tre styrelsemöten under 2014 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 2013 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 2013 uppgått till 60 000 kr respektive 6 000 kr (exkl. sociala avgifter).

### Revisorer

Stefan Karneback  
Peter Lundkvist  
Hannu Jaansalu (suppleant)

### Valberedning

Gernot Müller, Ingvar Söderkvist, Eva Lena Volk.

## 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 2013 och de första månaderna av 2014. Som syns under rubriken "underhåll och skötsel" (sid 2), har många arbeten blivit utförda under perioden.

### Balkongrenovering

Alla balkonger i vår fastighet renoverades grundligt 2011-2013. Efter kompletteringsarbeten och förseningar var allting klart hösten 2013. Detta var ett stort och nödvändigt arbete. Styrelsen riktar ett särskilt tack till Ibe Modéen för att hon med skicklighet och tålamod tog på sig det mycket omfattande samordningsansvaret.

### Trädgårdsarbetet och fastighetsskötseln i stort

Engagerade medlemmars insatser är viktiga för underhållet av våra vackra trädgårdsanläggningar. Men det har ändå ganska länge varit tydligt att de mera betungande delarna av trädgårdsarbetet bör vara en del av den ordinarie fastighetsskötseln. Vi är därför glada i styrelsen att Johanna Kroon och hennes företag Skogsros från och med den 1 juli 2013 har tagit över fastighetsskötseln efter Riksbyggen. Johanna har stor erfarenhet både av fastighetsskötsel i stort och av trädgårdsarbete. Just nu genomför vi tillsammans med henne förbättringar i trädgården, som vi hoppas ska bli uppskattade. Det är en stor fördel för styrelsen och medlemmarna att ha en engagerad fastighetsskötare på plats som är lätt att kontakta.

### Städ-, trädgårds- och trivseldag

Styrelsen utlyste söndagen den 29 september till sedvanlig arbets- och trivseldag. Deltagandet var inte större än vanligt, men stämningen god och viktigt underhållsarbete i trädgård och källare blev utfört trots duggregn.

### Gästrummet

Under 2013 hade vi 65 övernattningar. Det är en ganska kraftig minskning jämfört med 2012, då siffran var 91. Minskningen kan hänga samman med att avgiften fördubblades från 50 till 100 kr i oktober 2012.

### Miljödostolen avstyrker civilflyg på Ärna, regeringen kör över Miljödostolen, hanteringen överklagas till Högsta Förvaltningsdomstolen

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 Miljödostolen de klagande tillmötes och avstyrkte projektet. Eftersom försvarsmakten är inblandad, var Miljödostolens utslag bara rådgivande för regeringen. Efter mycket lång tvekan beslutade regeringen den 14 november 2013 att köra över Miljödostolen. Samtliga överklaganden avlogs och därmed är Länsstyrelsens ursprungliga beslut fastställt. Processen är dock långt ifrån avslutad, eftersom motståndarna till civil flygfart på Ärna har begärt rättsprövning i Högsta Förvaltningsdomstolen av hela hanteringen.

### Systemet med huvudnyckel avskaffat och nycklarna skrotade

Enligt rekommendation från organisationen *Bostadsrätterna* har vi avskaffat systemet med huvudnyckel och skrotat dessa nycklar. Systemet var ologiskt, redan därför att de flesta redan hade sjutillhållarlås som gör det omöjligt för styrelsen att ta sig in med huvudnyckel, när ingen är hemma. Dessutom anses hela idén omodern och ansvarsförhållandena oklara. I fortsättningen kommer det alltså inte att finnas något annat sätt att i nödfall ta sig in än att bryta upp låset, om ingen är hemma och inga nycklar har lämnats exempelvis till granne.

### Planerad stadgeändring

I samband med moderniseringen av föreningens stadgar 2004-2005 beslutade stämman på styrelsens förslag att flytta den formella beslutsrätten över budget och årsavgift från styrelsen till medlemmarna. Detta var tänkt som en tydlig markering av att det i sista hand är medlemmarna själva som har ansvaret för sin förening.

Den ordning vi fastställde 2005 avviker emellertid från gängse normalstadgar för bostadsrättsföreningar. Enligt dessa ligger uppgiften att fastställa budget och årsavgift på styrelsen. Först i efterhand tar medlemmarna genom stämmobeslut ställning till styrelsens förvaltning under det gångna räkenskapsåret. Detta sker genom att fråga om ansvarsfrihet för styrelsen ställs till

föreningsstämman. Frågan kan besvaras antingen jakande eller nekande.

När vi höjde årsavgiften vid stämmorna 2006 och 2011, tvingades vi på grund av gällande stadgar att laborera med retroaktiva beslut. Detta är krångligt och opraktiskt. Även principiellt finns det goda skäl för vår förening att återgå till gängse principer. Styrelsen föreslår därför att det i fortsättningen ska vara styrelsens uppgift att fastställa budget och årsavgift. Medlemmarna tar sitt ansvar vid stämman genom att ta ställning till redovisning och revision för det gångna räkenskapsåret och därefter till frågan om ansvarsfrihet. Vi ställer ett förslag av denna innebörd till 2014 års föreningsstämma.

Enligt Bostadsrättslagen (1991:614) krävs det för beslut om ändring av bostadsrättsförenings stadgar beslut av två på varandra följande stämmor samt minst två tredjedels majoritet av de röstande vid den andra av stämmorna. Om vårt förslag går igenom vid stämman den 28 april, kommer vi därför att kalla till extra stämma under hösten 2014, för att styrelsen sedan ska kunna ta ställning till årsavgiften 2015.

Se i övrigt dagordningen för stämman 28 april, punkt ~~15~~ 15.

#### Anslutning till Bostadsrätterna

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](http://www.bostadsratterna.se). Vårt användarnamn är *Brf Tunaberg*, lösenord 9439.

## 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

Vid stämman 2012 höjde vi årsavgiften med 5 % enligt fastställd budget. Föregående höjningar var 1997 och 2006. En höjning skulle ha kunnat motiveras även i år men är inte absolut nödvändig. Av nyss redovisade skäl avstår vi därför och avvaktar till budgeten 2015.

### Fastighetsavgift och taxeringsvärde

Fastighetsskatten ersattes 2010 med en fastighetsavgift. För år 2013 är avgiften 0,3 % av taxeringsvärdet, dock högst 1 210 kronor per lägenhet, totalt 65 340 kronor. Taxeringsvärdet är 43 miljoner kronor.

### Försäkring, lån och likvida medel

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If. Föreningen har lån i Stadshypotek AB på för närvarande sammanlagt 8 292 884 kr.

Vi har 786 771 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:

	2014-2015	2016-2018
Målning av källargångar och lilla tvättstugan		X
Utvändig fönstermålning	X	
Översyn fastighetsgarage	X	
Översyn källarventiler	X	
Nya tvättmaskiner	X	
Belysning på baksidan, möjlighet undersöks	X	
Energieffektivisering (belysning, fjärrvärme, isolering, översyn entrédörrar, undercentral)	X	
Installation av säkerhetsdörrar, möjligheter undersöks		X



## Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 190	2 180	2 104	2 106
Årets resultat, tkr	-	-377	-492	19
Underhållsfond, tkr	682	1 077	1 711	1 561
Lån per kvm bostadsyta	2 203,0	2 282,3	1 715,0	1 662,5
Genomsnittlig skuldränta, %	3,3	3,44	3	2
Taxeringsvärde, tkr	43 000	39 000	39 000	39 000

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

## Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	657 066
årets resultat	-159
Totalt	656 907
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till underhållsfond i ny räkning överförs	5 300 651 607
Totalt	656 907

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 183 571	2 175 691
Övriga intäkter		6 473	4 700
<b>S:a Nettoomsättning</b>		<u>2 190 044</u>	<u>2 180 391</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 380 114	-1 786 262
Fastighetsavgift		-65 340	-73 710
Övriga externa kostnader		-88 124	-99 535
Personalkostnader	3	-58 816	-67 070
<b>S:a kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-1 592 394</u>	<u>-2 026 577</u>
Avskrivningar	4	-324 505	-280 505
<b>Rörelseresultat</b>		<u>273 145</u>	<u>-126 691</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		1 437	7 925
Räntekostnader		-274 741	-258 956
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-159</u>	<u>-377 722</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-159</u>	<u>-377 722</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-159</u>	<u>-377 722</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>-Not =</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 262 058	9 570 558
Inventarier	5	53 462	69 467
		<u>9 315 520</u>	<u>9 640 025</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>9 315 520</u>	<u>9 640 025</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		10 373	2 003
Övriga kortfristiga fordringar		92 750	92 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	86 327	113 853
		<u>189 450</u>	<u>208 068</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>799 688</u>	<u>867 878</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>989 138</u>	<u>1 075 946</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>10 304 658</u>	<u>10 715 971</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		164 270	164 270
Underhållsfond		682 397	1 077 097
		<u>846 667</u>	<u>1 241 367</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		657 066	640 088
Årets resultat		-159	-377 722
		<u>656 907</u>	<u>262 366</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 503 574</u>	<u>1 503 733</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>8</b>		
Skulder till kreditinstitut		7 995 144	8 292 845
		<u>7 995 144</u>	<u>8 292 845</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		297 740	297 740
Leverantörsskulder		135 387	225 270
Övriga skulder		2 600	5 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	370 213	390 883
		<u>805 940</u>	<u>919 393</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>10 304 658</u>	<u>10 715 971</u>
<hr/>			
<b>Ställda panter och säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		10 596 230	10 596 230
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Tilläggsupplysningar

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

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen följande år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

## Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledning. 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 antällda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyror	166 320	166 992
Garage och p-platser med moms	10 400	22 000
Garage och p-platser	118 487	122 924
Årsavgifter	1 858 780	1 836 655
Kabel-Tv	25 920	25 920
Kravavgift	1 440	1 200
Överlåtelseavgift	2 224	-
Övriga intäkter	6 473	
<b>Summa</b>	<b>2 190 044</b>	<b>2 175 691</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel	178 279	135 984
Städ	77 909	69 192
Sotning	52 500	-
Övriga fastighetskostnader	59 629	50 501
Reparationer	94 004	116 059
Reparation byggnad	1 063	474 733
El	72 566	73 559
Fjärrvärme	584 550	586 560
Vatten	77 442	98 033
Sophämtning	62 469	70 243
Fastighetsförsäkring	67 288	58 918
Bredband	4 812	-
Kabel-Tv	47 603	52 480
<b>Summa</b>	<b>1 380 114</b>	<b>1 786 262</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Löner	-	12 100
Styrelsearvode	50 000	40 000
Revisorsarvode	6 000	6 000
Totala löner och ersättningar	56 000	58 100
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 366	8 970
<b>Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>58 366</b>	<b>67 070</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Byggnad</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 745 500	1 745 500
Utgående anskaffningsvärde	1 745 500	1 745 500
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 278 203	-1 243 203
Årets avskrivning på byggnad	-35 000	-35 000
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-1 313 203	-1 278 203
<b>Utgående redovisat värde på byggnad</b>	<b>432 297</b>	<b>467 297</b>
<b>Renovering</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 887 703	1 887 703
Utgående anskaffningsvärde	1 887 703	1 887 703
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 415 375	-1 339 875
Årets avskrivningar	-75 500	-75 500
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 490 875	-1 415 375
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>396 828</b>	<b>472 328</b>
<b>Stamrenovering</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	8 322 833	8 322 833
Utgående anskaffningsvärde	8 322 833	8 322 833
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 087 900	-1 937 900
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-2 237 900	-2 087 900
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>6 084 933</b>	<b>6 234 933</b>



### **Renovering balkonger**

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 400 000	632 500
Årets inköp		1 767 500
Utgående anskaffningsvärde	<u>2 400 000</u>	<u>2 400 000</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-4 000	
Årets avskrivningar	-48 000	-4 000
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-52 000</u>	<u>-4 000</u>
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>2 348 000</b>	<b>2 396 000</b>

### **Taxeringsvärde**

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	27 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark:	16 000 000	14 000 000
	<u>43 000 000</u>	<u>39 000 000</u>

### **Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande**

Bostäder:	43 000 000	39 000 000
-----------	------------	------------

### **Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	332 866	332 866
	<u>332 866</u>	<u>332 866</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-263 399	-247 394
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-16 005	-16 005
	<u>-279 404</u>	<u>-263 399</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>53 462</b>	<b>69 467</b>

### **Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Com Hem	10 300	13 510
Anticimex	4 958	4 776
Riksbyggen, fastighetsbyggen		34 708
Försäkringsbolag IF	71 069	60 859
	<u>86 327</u>	<u>113 853</u>

### Not 7 Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Underhåll- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>				
Belopp vid årets ingång	164 270	1 077 097	640 088	-377 722
Disposition enligt föreningsstämma				
Överföring till underhållsfond		-394 700		
Balanseras i ny räkning			16 978	377 722
Årets resultat				-159
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>164 270</b>	<b>682 397</b>	<b>657 066</b>	<b>-159</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

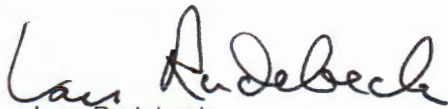
	<i>Ränta%</i>	<i>Räntan är bunden tom</i>	<i>Amorteringar år 2013 enl låneavtal</i>	<i>Lånebelopp 2013-12-31</i>
<i>Långgivare</i>				
Stadshypotek	3,59	2015-09-01	150 000	2 712 500
Stadshypotek	2,51	2013-02-29	73 072	2 796 384
Stadshypotek	2,74	2013-10-31	20 000	460 000
Stadshypotek	2,99	2014-06-30		1 000 000
Stadshypotek	3,48	2014-03-30	38 668	940 000
Stadshypotek	2,75		16 000	384 000
<b>Totalt</b>			<b>297 740</b>	<b>8 292 884</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-297 740
				<b>7 995 144</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Förutbetalda hyresinkomster	166 440	161 418
Uppl räntor	21 466	15 867
Uppl styrelsearvoden	40 000	40 000
Uppl revisionsarvoden	6 000	6 000
Uppl soc.avg	8 885	14 700
Vattenfall, el	19 286	18 602
Sophantering	3 079	3 076
Vatten	7 834	17 412
Fjärrvärme	78 877	101 941
Upplupen fastighetsskötsel	10 800	
Riksbyggen, snö		9 652
Reparationer		2 215
Upplupen kostn. sandning	5 250	
Upplupen kostn. Bravida	2 296	
	<b>370 213</b>	<b>390 883</b>

## Underskrifter

Uppsala 2014-03-25



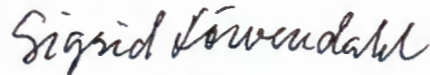
Lars Rudebeck  
Styrelseordförande



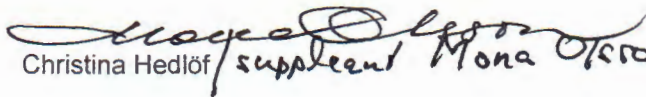
Ibe Modéen



Patrik Törnquist



Sigrid Löwendahl

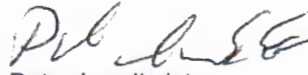


Christina Hedlöf /suppleent Mona Östom, styrelseledad 25.3.2014

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-11



Stefan Karneback



Peter Lundkvist

	Budget 2014	Budget 2013	Utfall tom 2013-12-31	% av budget
<b>INTÄKTER</b>				
3010 Hyror	165 400	167 000	166 320	100%
3014 Garage och p-platser, moms	9 600	19 200	10 400	
3015 Garage och p-platser	125 600	122 700	118 487	97%
3020 Årsavgifter	1 858 800	1 858 800	1 858 780	100%
3070 Kabel-TV	25 900	25 900	25 920	
3215 Kravavgift	0	0	1 440	
3520 Överlåtelseavgift			2 224	
3990 Övriga intäkter	0	0	6 473	
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>2 185 300</b>	<b>2 193 600</b>	<b>2 190 044</b>	<b>100%</b>
<b>KOSTNADER</b>				
<i>Fastighetskostnader</i>				
4110 Fastighetsskötsel	-163 800	-161 000	-178 279	111%
4120 Städ	-74 200	-76 700	-77 909	102%
4130 Sotning			-52 500	
4190 Övriga fastighetskostnader	-50 000	-50 000	-59 629	119%
4300 Reparationer	-92 300	-117 000	-94 004	80%
4350 Reparationer byggnad	0	0	-1 063	
4610 El	-74 500	-103 200	-72 566	70%
4620 Fjärrvärme	-610 000	-557 900	-584 550	105%
4630 Vatten	-89 800	-87 500	-77 442	89%
4640 Sophämtning	-62 800	-67 200	-62 469	93%
4710 Fastighetsförsäkring	-69 400	-60 800	-67 287	111%
4750 Bredband			-4 812	
4760 Kabel TV	-42 400	-54 100	-47 604	88%
<b>S:a fastighetskostnader</b>	<b>-1 329 200</b>	<b>-1 335 400</b>	<b>-1 380 114</b>	<b>103%</b>
<i>Fastighetsskatt</i>				
4800 Fastighetsskatt	-66 500	-75 800	-65 340	86%
<b>S:a fastighetsskatt</b>	<b>-66 500</b>	<b>-75 800</b>	<b>-65 340</b>	<b>86%</b>
<i>Övriga kostnader</i>				
5410 Förbrukningsinventarier	0	0	-4 858	
5460 Förbrukningsmaterial	-2 000	-2 000	-3 453	173%
6210 Telefon	-1 200	-2 000	-1 000	50%
6250 Porto	-1 200	-4 000	-4 058	101%
6480 Förvaltningsarvode	-57 800	-55 900	-56 100	100%
6560 Serviceavgift till branschorg.	0	-6 600	0	0%
6570 Bankkostnader	-2 700	-2 500	-2 728	109%
6991 Övriga kostnader	-14 000	-7 000	-15 927	228%
<b>S:a övriga kostnader</b>	<b>-78 900</b>	<b>-80 000</b>	<b>-88 124</b>	<b>110%</b>
<i>Lönekostnader</i>				
7110 Löner	0	-13 000	0	
7110 Styrelsearvoden	-60 000	-50 000	-50 000	
7115 Revisionsarvode	-6 000	-6 000	-6 000	
7331 Bilersättning	0	0	0	
7390 Övr. kostnadsers.	0	0	0	
7510 Arbetsgivaravgifter	-20 700	-17 600	-2 366	
7570 Arbetsmarkn.försäkr.	-500	-500	-450	
<b>S:a lönekostnader</b>	<b>-87 200</b>	<b>-87 100</b>	<b>-58 816</b>	
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-1 561 800</b>	<b>-1 578 300</b>	<b>-1 592 394</b>	<b>101%</b>

	Budget 2014	Budget 2013	Utfall tom 2013-12-31	% av budget
<b>AVSKRIVNINGAR</b>				
7821 Avskrivning byggnader	-35 000	-35 000	-35 000	100%
7822 Avskrivning renovering	-75 600	-75 600	-75 500	100%
7823 Avskrivning stamrenov.	-149 900	-149 900	-150 000	100%
7825 Avskrivning Balk	-48 000	-49 400	-48 000	97%
7832 Avskrivning inventarier	-16 100	-16 100	-16 005	99%
<b>SUMMA AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-324 600</b>	<b>-326 000</b>	<b>-324 505</b>	<b>100%</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER/KOSTNADER</b>				
<i>Ränteintäkter</i>				
8310 Ränteintäkter	0	0	899	
8314 Skattefria ränteintäkter	0	0	538	
8440 Räntebidrag	0	0	0	
<b>S:a ränteintäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 437</b>	
<i>Räntekostnader</i>				
8410 Räntekostnader	-248 900	-214 300	-274 741	128%
8423 Räntekostnader skatter	0	0	0	
<b>S:a räntekostnader</b>	<b>-248 900</b>	<b>-214 300</b>	<b>-274 741</b>	<b>128%</b>
<b>Årets skattekostnad</b>				
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>50 000</b>	<b>75 000</b>	<b>-159</b>	

Budgetförslaget innebär ingen höjning av avgifterna

## REVISIONSBERÄTTELSE 2013

### 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 2013.

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 10 304 658:-

- att behandla årets resultat kronor -159:- tillsammans med förra årets balanserade resultat 657 066:- så att

- till underhållsfonden överförs 5 300:-

- till ny räkning överförs 651 607:-

Samt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala den 11 april <sup>2014</sup>~~2013~~

  
Stefan Karneback

  
Peter Lundkvist