

Årsredovisning för

# Brf Tunaberg

717600-2991

Räkenskapsåret

**2015-01-01 - 2015-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-13
	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tunaberg, 717600-2991 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Föreningens byggnader

Byggnaden, som uppfördes under åren 1949-1950, ligger i Uppsala kommun Kvarteret Arnulf och har beteckningen Tunabackar 37:1. Byggnaden är från januari 2015 fullvärdesförsäkrad hos Allians Försäkringsmäklare.

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, styrelserum, gästrum samt lokaler och förråd som hyrs ut i första hand till medlemmarna.

Till byggnaden hör också 27 parkeringsplatser och 20 platser i fristående garage samt 9 garage i själva byggnadens markplan. 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 tekniska status

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1949-1950.

## Fastighetens skötsel och underhåll

### Fastighetsskötsel

Föreningen har avtal med företaget Skogsros Uppsala sedan 1 juni 2013. Städningen sköts sedan 1 augusti 2013 av Allt i Ståd.

### Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer byggnad för totalt 287 797 kronor. Kronor 142 500 avser rörarbete vid Tunagatan 7F. Tidigare felaktig rördragning vid stamreovering upptäcktes i samband ventilationsbesiktning och kunde inte godkännas. Resterande 145 297 kronor avser takreovering av fastighetsgarage vid Svartbäcksgatan 100, samt förbättrande åtgärder vid källartrappa vid Tallparken, för att vattnet vid kommande skyfall tar en annan väg än ned i vår trappa och in i vår källare.

Avsättning till yttre underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med lägst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

### *Renoveringar m.m*

1998	Stamreovering
2004-2005	Fönsterreovering
2008	Nya tak på gårdsgaragen
2011	Asfaltering av uppfart, tätning av grunden, reovering av trafikhinder med vattenavledning, nya staket mot parken, lagning av stuprör samt reovering av rabatter, Tunagatan 7 A-F
2011-2013	Balkongreovering i hela fastigheten
2013	Installation av Telias fiberkablar för bredband
2014	Stenläggning grillplats
2015	Takreovering fastighetsgarage

## Stadgar, bostadsrätter och medlemmar

### Stadgar

Stadgeändring under 2014 godkändes efter två på varandra följande föreningsstämmor. Ändringen avsåg § 8, 15 och 19 där beslut om budget och årsavgifter övergick från årsstämman till styrelsen. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2014-11-21.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1953-05-23.

### Bostadsrätter och medlemmar

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under år 2015 gjordes 4 överlåtelser och 2016 har ytterligare 2 överlåtelser gjorts. Köparen debiteras överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp vid lägenhetsöverlåtelser. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande basbelopp.

SK

### **Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-04-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>ORDINARIE STYRELSELEDAMÖTER</i>	<i>VALD AV</i>	<i>MED MANDAT FÖR</i>
Ibe Modéen, ordförande	stämman 2015	2 år
Christer Tjäder, vice ordförande	stämman 2014	2 år
Patrik Törnquist, sekreterare	stämman 2014	2 år
Lars Rudebeck	stämman 2015	2 år
Mona Olsson	stämman 2014	2 år

#### **STYRELSESUPPLEANTER**

Marie Ellinge	stämman 2015	1 år
Linda Tagerud	stämman 2014	1 år, avgick sept 2015

#### **Revisorer**

##### **Ordinare revisorer**

Auktoriserad revisor  
Folkessons Revision AB  
Katarina Boive

stämman 2015 1 år

##### **Föreningsrevisor**

Stefan Karneback  
Revisor

stämman 2015 1 år

Hannu Jaansalu  
Revisorssuppleant

stämman 2015 1 år

#### **Valberedning**

Ingvar Söderkvist  
Eva Lena Volk  
Gernot Müller

stämman 2015 1 år  
stämman 2015 1 år  
stämman 2015 1 år

Föreningens firma tecknas för närvarande, förutom av styrelsen, av Ibe Modéen, Lars Rudebeck och Christer Tjäder, 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 2015 hållit 12 protokollförda möten, varav 11 ordinarie och 1 konstituerande. Ordinarie årsstämma hölls den 27 april 2015.

Brf Tunaberg har ingen anställd vicevärd. I stället fördelar styrelsen arbetet mellan sina ledamöter och suppleanter.

SKK

## **Föreningens ekonomi**

Styrelsen arbetar hela tiden med att hålla en balanserad kontroll på ekonomin. En god ekonomi påverkas till stor del 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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna från och med januari 2016 med 8 %.

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för 2015 är 43 miljoner kronor.

### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsskatt har erlagts med 1 243 kronor per lägenhet eller 0,3 % av 2015 års taxeringsvärde.

### Lån och likvida medel

Per den 31 december 2015 har föreningen lån i Stadshypotek AB på för närvarande 7 694 511 kronor. Vi har 488 272 kronor på bankkonto och i kassan 3 240 kronor.

### Ekonomisk förvaltning

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

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

En ny grill inköptes under våren och vår lekplats har snyggats till. Målning av lekhus/rutschkana samt inköp av nytt tak till denna. Gungställningen har också fått ny färg och vi har köpt en ny sandlåda inklusive ny sand och även en stor bra förvaringslåda till leksaker.

Under våren 2016 kommer en björk att tas ned vid utfarten från barnvagnsutrymmet. Den börjar bli farlig med nedfallande större grenar som följd.

Under 2015 gjorde vi en radonmätning i några utvalda lägenheter i vår förening. Någon lägenhet hade lite högt värde. Åtgärder för att förbättra ventilationen är under arbete. Efter det kommer ny mätning att göras.

Vi inledde ett samarbete med Sustend AB under 2015 för upprättande av en underhållsplan för skötsel av vår fastighet. En total genomgång av vårt hus har skett och en plan finns nu färdig för vad som är viktigast att ta itu med och i vilken ordning det ska göras.

Underhållsplanen ska ligga till grund för en långsiktig planering av fastighetens underhåll och ekonomi. Det innebär trygghet för hur vi på ett säkert sätt ska besluta om när renovering av olika slag skall göras och hur vi ska planera avgifts- och hyreshöjningar.

Hösten 2016 kommer en fasadrenovering att ske och även annat yttre underhåll. Arbetet skall påbörjas under sensommaren och bli klart under hösten.

Planer på att köpa nya tvättmaskiner finns. Maskinerna börjar bli gamla och kostnader för reparationer för höga. Energisnålare maskiner bidrar också till lägre el- och vattenkostnader.

När vi har fått in offerter och tagit beslut om fasadrenoveringen och dess kostnader tar vi beslut om vi ska köpa nya tvättmaskiner i år eller nästa år.

Besök gärna vår hemsida. På våra hyresavvier kan ni hitta inloggningsuppgifter. Vi arbetar vidare på att där lägga in viktiga uppgifter om vår förening och på att hålla er underrättade om aktuella händelser.

Några påminnelser och tips:

Föreningen är ansluten till *Bostadsrätterna*. Bland annat får alla medlemmar en tidskrift en gång i kvartalet. Frågor kan ställas och information sökas på [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se) <<http://www.bostadsratterna.se>> och vårt användarnamn är *Brf Tunaberg*, lösenord 9439. Telefonnumret till *Bostadsrätterna* är 08-580 010 00.

AK

I vårt soprum kan endast kastas sopor som hör hemma i de olika kärlen. Anvisningar finns ovanför varje kärl. Alltså hushållsavfall och inget annat.

Elektronik och kemikalier exempelvis lämnas vid avfallsstation. Följ instruktionerna på väggarna. Inget får heller ställas på golvet. Ju bättre vi är på att följa anvisningar om hur vi ska sopsortera desto mindre kostar det för föreningen. Från i år höjs taxan för de brännbara soporna och sänks för de komposterbara.

Hobbyrummet är till för allas trevnad och vi hjälps åt att hålla det snyggt. Det vi tar med oss dit tar vi också med oss därifrån och naturligtvis städar vi efter oss.

Barnvagnsförråd och källargångar töms på våren från kälkar och pulkor.

SK

### Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	75	72
Tillkommande medlemmar	7	7
Avgående medlemmar	-5	-4
<b>Summa</b>	<b>77</b>	<b>75</b>

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

### Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 280	2 205	2 190	2 180
Resultat efter finansiella poster, tkr	-215	-59	-159	-377
Soliditet, %	13	15	15	14
Kassalikviditet, %	94	119	123	117
Underhållsfond, tkr	693	688	682	1 077
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 044	2 124	2 203	2 282
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	519	494	494	494
Genomsnittlig skuldränta, %	2,11	2,68	3,30	3,00
Taxeringsvärde, tkr	43 000	43 000	43 000	39 000

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

### Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	587 172
årets resultat	-214 718
<b>Totalt</b>	<b>372 454</b>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-209 000
reserveras till fond för yttreunderhåll	50 000
i ny räkning överförs	531 454
<b>Totalt</b>	<b>372 454</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 280 389	2 205 458
Övriga rörelseintäkter		3 871	6 958
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 284 260</b>	<b>2 212 416</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 761 619	-1 551 617
Övriga externa kostnader		-166 923	-99 078
Personalkostnader	4	-80 952	-78 314
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-324 224	-324 500
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-2 333 718</b>	<b>-2 053 509</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-49 458</b>	<b>158 907</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		527	617
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 787	-218 658
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-165 260</b>	<b>-218 041</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-214 718</b>	<b>-59 134</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-214 718</b>	<b>-59 134</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-214 718</b>	<b>-59 134</b>

SK



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	8 645 329	8 953 558
Inventarier, verktyg och installationer	6	21 467	37 462
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 666 796	8 991 020
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		8 666 796	8 991 020
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-3 373	-
Övriga fordringar		101 911	93 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 449	39 459
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		138 987	132 824
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		491 512	818 313
<i>Summa Kassa och bank</i>		491 512	818 313
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		630 499	951 137
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		9 297 295	9 942 157

SK

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		164 270	164 270
Fond för yttre underhåll		692 997	687 697
<i>Summa bundet eget kapital</i>		857 267	851 967
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		587 172	651 606
Årets resultat		-214 718	-59 134
<i>Summa fritt eget kapital</i>		372 454	592 472
<b>Summa eget kapital</b>		1 229 721	1 444 439
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 393 847	7 697 466
<i>Summa långfristiga skulder</i>		7 393 847	7 697 466
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 664	297 709
Leverantörsskulder		33 686	88 107
Skatteskulder		4 241	5 013
Övriga skulder		28 977	3 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		306 159	405 585
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		673 727	800 252
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		9 297 295	9 942 157

## Ställda panter och säkerheter

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckning	10 596 230	10 596 230
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 596 230</b>	<b>10 596 230</b>

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

sa L

## Noter

### Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50
Renovering tak 1995	25
Stamrenovering 1998	55
Renovering balkonger 2011-212	50
Inventarier	5-10

### Not 2 Föreningens intäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Hyror	165 600	165 516
Garage och p-platser	134 583	136 897
Årsavgifter	1 951 848	1 858 684
Kabel-Tv	25 920	25 919
Kravavgift	660	1 560
Överlåtelseavgift	-	8 886
Pantsättningsavgift	1 777	7 995
Öresutjämning	1	1
Övriga intäkter	3 871	6 958
<b>Summa</b>	<b>2 284 260</b>	<b>2 212 416</b>

*ak*

### Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	180 000	158 400
Städ	75 550	70 625
Övriga fastighetskostnader	88 668	74 990
Reparationer	120 601	172 089
Reparation byggnad	287 797	116 800
Serviceavtal	-	760
El	91 554	75 909
Fjärrvärme	596 086	552 472
Vatten	99 537	92 793
Sophämtning	50 049	52 098
Fastighetsförsäkring	63 455	77 763
Kabel-Tv	41 200	41 200
Fastighetsskatt	67 122	65 718
<b>Summa</b>	<b>1 761 619</b>	<b>1 551 617</b>

### Not 4 Personalkostnader

#### *Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader*

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	83 000	60 000
Totala löner och ersättningar	83 000	60 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 048	17 864
Arbetsmarknadsförsäkring	-	450
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>80 952</b>	<b>78 314</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	14 356 036	14 356 036
	14 356 036	14 356 036
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-5 402 478	-5 093 978
- Årets avskrivning enligt plan	-308 229	-308 500
	-5 710 707	-5 402 478
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>8 645 329</b>	<b>8 953 558</b>

gk

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark:	16 000 000	16 000 000
	<u>43 000 000</u>	<u>43 000 000</u>

**Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande**

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

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	332 866	332 866
Utgående anskaffningsvärde	<u>332 866</u>	<u>332 866</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-295 404	-279 404
- Årets avskrivning enligt plan	-15 995	-16 000
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-311 399</u>	<u>-295 404</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 467</b>	<b>37 462</b>

SKT

## Not 7 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	164 270	687 697	651 606	-59 134	1 444 439
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		5 300			5 300
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-64 434	59 134	-5 300
Årets resultat				-214 718	-214 718
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>164 270</b>	<b>692 997</b>	<b>587 172</b>	<b>-214 718</b>	<b>1 229 721</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,95	2020-09-01	150 000	2 412 500	2 562 500
Stadshypotek	1,16	2016-03-01	69 464	2 657 011	2 726 475
Stadshypotek	1,30	Rörligt	18 400	423 200	441 600
Stadshypotek	1,77	2016-06-30	10 000	985 000	995 000
Stadshypotek	2,27	2016-03-30	36 800	864 800	901 600
Stadshypotek	1,54	2016-10-30	16 000	352 000	368 000
<b>Totalt</b>			<b>300 664</b>	<b>7 694 511</b>	<b>7 995 175</b>

*g r k*

Uppsala2016-03-17



Ibe Modéen  
Styrelseordförande



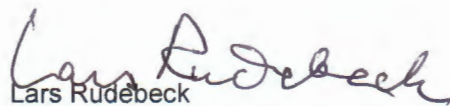
Mona Olsson



Patrik Törnquist



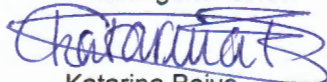
Christer Tjäder



Lars Rudebeck

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-08

Föreningens revisor



Katarina Boive  
Auktoriserad revisor, Folkessons Revision AB



Stefan Karneback  
Föreningsrevisor