



HSB - där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

Brf Tunafors i Eskilstuna

769625-9295

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Styrelsen för Brf Tunafors i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, som bildades 2013-02-07. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Eskilstuna Forsen 2 i Eskilstuna kommun som förvärvades 2013-11-01 och färdigställdes år 2015. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-27. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09 På stämman deltog 31 medlemmar varav 28 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Stefan Larsson	ordförande	i tur att avgå
Hans Rosén	ledamot	i tur att avgå
Henrik Lagerberg	ledamot	i tur att avgå
Lisbet Sjöberg	ledamot	i tur att avgå
Mats Bengtsson	ledamot	vald t o m 2021
Ingemar Kallas	ledamot	vald t o m 2021
Carin Stålhane	ledamot	vald t o m 2021

Firmatecknare har varit styrelsen i sin helhet eller två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Thomas Rulander och Ingvar Hansson.

Valberedning

Valberedningen har varit Ingvar Hansson, Christer Sjöberg och Gunilla Ternert.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Eskilstuna Forsen 2 med adress Kyrkogatan 11. Husen färdigställdes år 2015 och består av 6 byggnader och innehåller 77 bostäder om 6797 m² samt 1 lokal på 83 m². Föreningen har 16 carportplatser och 48 bilplatser och av dessa har 12 platser laddboxar för laddning av elbil upp till 22kW.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	12
2 rum och kök	15
3 rum och kök	33
4 rum och kök	12
5 rum och kök	5
Totalsumma	77

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2016 Byggnation av uterum för restaurangen.
- 2017 Anläggning av 6 nya parkeringsplatser
- 2018 OVK besiktning
- 2019 Investering i 12 laddboxar för elbilar

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Tjänst</i>
HSB Södermanland	Ekonomisk- och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ
Folksam	Försäkringar
Telia	Bredband/TV/Telefon
Ngenic AB	Mätning av vatten- och elförbrukning
EEM	Fjärrvärme/El/Återvinning
Kone	Service hissar
Inspecta	Kontroll av hissar
Mälardalens Entrémattservice	Entrémattor
Handelsbanken	Fastighetslån
Inneväder	Serviceavtal fläktar
Ditt Brandskydd	Serviceavtal brandskydd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts av HSB 2019-08-15 i samband med utarbetandet av en underhållsplan för fastigheten.

Underhåll och investering

Under året har föreningen investerat i och tagit i drift 12 stycken laddboxar för elbilar. Kostnaden har delvis kunnat täckas med bidrag från Naturvårdsverket under Klimatklivet.

Föreningen har en ny 50-årig underhållsplan upprättad 2019-08-20. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 121 varav 77 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Övrig föreningsinformation

Styrelse har mejlat 8 informationsblad under året som löpande berättar om arbeten och projekt i föreningen. Dessa finns också att läsa på föreningens hemsida <http://tunafors.bostadsratterna.se/> Styrelsen skickar också löpande ut kortare information om enskilda händelser till medlemmarna.

Föreningen har, enligt föreläggande från Miljö- och räddningstjänstnämnden, genomfört mätningar av buller från forsen öster om fastigheten vid flera tillfällen. Resultatet av dessa ger vid handen att det sannolikt är så att gränsvärden för ljudnivåer i vissa lägenheter (enligt BBR) överskrids vid vissa tillfällen. Ärendet kommer att behandlas vidare under 2020.

Ansvaret för bryggor och kaj vid vår fastighet har klarnat under året. Kommunen har beställt dessa av Peab men har inte godkänt konstruktionen och överlämningen. Av detta följer att Peab är ansvariga till dess att kommunen gör så och därmed övertar ansvaret. Föreningen har i vilket fall som helst inget ansvar för dessa.

Föreningen har under året omsatt ett av tre lån. Lånet placerades till en 3 månaders ränta om ca 0,65%. Föreningen har idag 5 miljoner kronor placerat vid HSB fram till 2020-09-14 med en ränteintäkt om 0,9 %.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 072	5 017	4 845	4 947
Årsavgifter bostäder, tkr	4 006	4 006	4 210	4 266
Resultat efter finansiella poster, tkr	171	341	73	458
Balansomslutning, tkr	218 656	218 703	218 570	218 617
Fond för yttre underhåll, tkr	645	441	238	34
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	589	589	620	628
Driftskostnad, kr/kvm	390	358	375	370
Ränta, kr/kvm	68	73	76	74
Lån, kr/kvm	5 564	5 582	5 597	5 607
Lån/taxeringsvärde %	38	41	41	41
Soliditet (%)	82	82	82	82

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.



HSB - där möjligheterna bör

Brf Tunafors i Eskilstuna
Org.nr 769625-9295

Avgifter och hyror

Avgifterna för bostäderna lämnades oförändrade under 2019. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder var 589 kr/m².

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har fortsatt en mycket god ekonomi med starka kassaflöden. Styrelsen ser som en huvuduppgift att fortsätta stärka balansräkningen och därmed skjuta avgiftshöjningar så långt fram i tiden som möjligt.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	149 380 000	28 880 000	441 350	257 567	341 208	179 300 125
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				341 208	-341 208	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			203 700	-203 700		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0			0
Årets resultat					170 826	170 826
Belopp vid årets utgång	149 380 000	28 880 000	645 050	395 075	170 826	179 470 951

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	395 074
Årets resultat	<u>170 826</u>
	565 900

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	561 000
Summa förändring yttre underhållsfond	561 000
Till balanserat resultat överförs	<u>4 900</u>
	565 900

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2019-12-31	645 050
Förändring underhåll	<u>561 000</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	1 206 050

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 957 148	5 017 040
Övriga rörelseintäkter	3	114 618	0
Summa rörelseintäkter		5 071 766	5 017 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 681 636	-2 466 296
Övriga externa kostnader	5	-240 757	-177 483
Personalkostnader och arvoden	6	-128 254	-134 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 423 154	-1 416 125
Summa rörelsekostnader		-4 473 801	-4 194 688
Rörelseresultat		597 965	822 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 910	20 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 049	-501 568
Summa finansiella poster		-427 139	-481 144
Resultat efter finansiella poster		170 826	341 208
Årets resultat		170 826	341 208



HSB - där möjligheterna bör

Brf Tunafors i Eskilstuna
Org.nr 769625-9295

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

212 164 951

212 955 552

Summa materiella anläggningstillgångar

212 164 951

212 955 552

Summa anläggningstillgångar

212 164 951

212 955 552

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

18 994

16 468

Övriga fordringar

8

1 374 969

1 688 492

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

96 862

42 483

Summa kortfristiga fordringar

1 490 824

1 747 443

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

10

5 000 000

4 000 000

Summa kortfristiga fordringar

5 000 000

4 000 000

Summa omsättningstillgångar

6 490 824

5 747 443

SUMMA TILLGÅNGAR

218 655 776

218 702 995

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		149 380 000	149 380 000
Upplåtelseavgifter		28 880 000	28 880 000
Fond för yttre underhåll		645 050	441 350
Summa bundet eget kapital		178 905 050	178 701 350
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		395 074	257 567
Årets resultat		170 826	341 208
Summa fritt eget kapital		565 900	598 774
Summa eget kapital		179 470 950	179 300 124
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	12 545 320	25 476 156
Summa långfristiga skulder		12 545 320	25 476 156
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	25 733 004	12 930 836
Leverantörsskulder		185 252	215 827
Aktuella skatteskulder		15 450	14 080
Övriga skulder	14	9 334	16 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	696 466	749 385
Summa kortfristiga skulder		26 639 506	13 926 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 655 776	218 702 995

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 116 år. Utgifter som i enligt med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har inget skattemässigt underskott.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	4 006 224	4 006 224
Hyror	500 504	494 110
Hysesbortfall	-8 300	-3 900
Intäkter konsumtionsavgift	419 535	481 141
Övriga intäkter	39 185	39 465
Summa nettoomsättning	4 957 148	5 017 040

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Erhållna bidrag, Naturvårdsverket laddstolpar	114 618	114 618

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 112	10 658
Löpande underhåll	406 840	199 758
Elavgifter	415 041	422 854
Uppvärmningsavgifter	773 555	769 214
Vatten och avlopp	152 102	154 177
Sophämtning	155 638	149 617
Försäkringar	42 968	39 786
Kabel-TV/bredband	194 707	195 148
Fastighetskötsel	524 290	497 420
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	8 410	7 040
Övriga kostnader	2 974	20 626
Summa driftskostnader	2 681 637	2 466 298

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	77 785	74 856
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	2 253	1 721
Övriga förvaltningskostnader	700	700
Konsultarvoden	61 915	0
Bankkostnader	160	0
Möteskostnader	1 200	1 569
Överlåtelseavgift	10 414	12 478
Pantförskrivningsavgift	5 580	13 629
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	425
Kreditupplysning	1 755	2 025
Kontorsmaterial och trycksaker	354	1 170
Avtal vicevärdsuppdrag	71 376	68 685
Övriga externa kostnader	7 265	0
Inkassokostnader	0	225
Summa övriga externa kostnader	240 757	177 483

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	93 000	91 000
Arvode föreningsvald revisor	8 000	8 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	21 500	32 048
Övriga personalkostnader	2 754	736
Summa personalkostnader och arvoden	128 254	134 784

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2134.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2015.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	164 091 250	164 091 250
Ingående anskaffningsvärde mark	53 300 000	53 300 000
Årets investeringar	632 553	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 023 803	217 391 250
Ingående avskrivningar	-4 435 698	-3 019 573
Årets avskrivningar	-1 423 154	-1 416 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 858 852	-4 435 698
Utgående redovisat värde	212 164 951	212 955 552
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	731 000	614 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	110 000	90 000
Totalt taxeringsvärde	101 441 000	93 904 000

Fastighetsbeteckning: Eskilstuna Forsen 2

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	96	82
Avräkningskonto HSB	1 374 873	1 688 410
	1 374 969	1 688 492

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 875	1 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 987	40 594
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 862	42 483

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	5 000 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar	5 000 000	4 000 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek AB, omplacerat till Stadshypotek				12 866 500
Stadshypotek AB	1,75	2020-10-30	12 866 500	12 866 500
Stadshypotek AB	1,14	2021-10-30	12 609 656	12 673 992
Stadshypotek AB	0,65	3 mån	12 802 168	
			38 278 324	38 406 992
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-25 604 332	-12 802 168
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-128 672	-128 668
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			12 545 320	25 476 156

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	514 688
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	37 634 964

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	38 600 000	38 600 000
Summa ställda säkerheter	38 600 000	38 600 000

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfalldag inom ett år)	25 733 004	12 930 836
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	25 733 004	12 930 836

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	9 334	0
Övriga kortfristiga skulder	0	16 586
Summa övriga kortfristiga skulder	9 334	16 586

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	45 074	40 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	324 418	389 422
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	326 974	319 479
Avtalsplacerade betalningar	0	448
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	696 466	749 385

Eskilstuna 2020-04-16



Stefan Larsson



Hans Rosén



Henrik Lagerberg



Lisbet Sjöberg



Mats Bengtsson



Carin Stålhane



Ingemar Kallas

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-14



Thomas Rulander
Av föreningen vald revisor



Ingvar Hansson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tunafors, org.nr. 769625-9295

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tunafors för år 2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tunafors för år 2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna den 14/4 2020


Av föreningen vald

revisor

Ingvar Hansson



Av föreningen vald

revisor

Thomas Pulander

