



HSB - där möjligheterna bör



2019-01-01

Årsredovisning

för

Brf Tunavallen

769608-4883

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Tunavallen 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 har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), som även benämns äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-19.

Föreningens egendom omfattar fastigheten Nyfors 1:25 i Eskilstuna kommun med adress Tunavallsgränden 4 och Krongatan 2. Husen färdigställdes år 2005 och innehåller 56 bostäder om 5 306 kvadratmeter. Fastigheten omfattar två tomter på vardera 253 kvadratmeter. Föreningen är dessutom tillsammans med Brf Snälltorpet till lika andelar delägare i Gemensamhetsanläggning 7 (GA 7), som omfattar 121 bilparkeringsplatser (varav 92 carport-platser, 8 parkeringsplatser med eluttag och 21 platser utan eluttag) samt sommartid 5 parkeringsplatser för motorcyklar. GA 7 förvaltas och hanteras gemensamt av Brf Tunavallen och grannföreningen Brf Snälltorpet.

Lägenhetsfördelning

10 st	3 rum och kök på 73 kvadratmeter
32 st	3 rum och kök på 93 kvadratmeter
2 st	3 rum och kök på 101 kvadratmeter
10 st	4 rum och kök på 114 kvadratmeter
2 st	5 rum och kök på 129 kvadratmeter

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 87 medlemmar. Under året har tre lägenhetsöverlåtelser ägt rum en på Krongatan 2 och två på Tunavallsgränden 4. För att hyra ut bostadsrätten i andra hand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2019. På stämman deltog 16 medlemmar varav samtliga var röstberättigade.

Underhållsplan

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, som uppdaterades under 2019. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Denna ersätter dock inte hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Underhåll och investeringar

Löpande underhåll har under året genomförts i normal omfattning.

Fasaderna

Under 2019 har fasadrenoveringen, som påbörjades 2018, avslutats med rengöring av glaspartierna på balkongerna. Skador som har uppkommit till följd av renoveringen på främst balkonger, men även i lägenheter, har åtgärdats.

Besiktning

Den årliga besiktningen av fastigheterna genomfördes i maj.

Hissarna

Den årliga besiktningen av hissarna genomfördes av Kone i mars

Avloppen

Under året har avloppsrören av gjutjärn i undercentralerna på plan 2 bytts ut mot plaströr, som dragits om för att erhålla ett bättre fall. Detta bör minska riskerna för stopp i avloppen.

Föreningens planerade underhåll

Det finns inga planer på större underhållsåtgärder under de närmaste fem åren.

Gemensamhetsanläggningar

Under året har föreningens ansvar vad avser samtliga återstående gemensamhetsanläggningar undantaget GA 6 (vägar/gångvägar) och GA 7 (carport-området) avslutats. Därmed står kommun/kommunbolag som totalansvariga för alla gemensamhetsanläggningar undantaget just GA 6 och GA 7.

Carportområdet

Området benämns Gemensamhetsanläggning 7 (GA 7), som gemensamt förvaltas av Brf Tunavallen och grannföreningen Brf Snälltorpet. Vid utgången av 2019 fanns det i carport-området inga lediga parkeringsplatser. Av de totalt 121 parkeringsplatserna var tre carportplatser uthyrda till andra än medlemmar i de båda föreningarna. Föreningen följer kontinuerligt utvecklingen av laddstationer för elbilar och hybrider.

Cykelförråden

Eftersom flera cykelstölder har skett, har ett taggsystem installerats under året varvid lägenhetsinnehavarnas nyckelaccess har slopats. Trädörrarna har också bytts ut mot ståldörrar. En rensning av cyklar, som inte används eller önskas vara kvar, har efter poliskontakt genomförts.

Ekonomi

Årets resultat uppgick till 296 959 kr mot 476 142 kr 2018. Årsavgifterna för år 2019 uppgick till i genomsnitt 555 kr per kvadratmeter lägenhetsyta.

Kommentarer till årets resultat

Föreningens ekonomi är fortsatt god, trots att lägenhetsavgifterna sänktes med tio procent från den 1 juli 2015 och med åtta procent från den 1 april 2018, efter att ha varit oförändrade sedan inflyttningen 2005.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 312	3 353	3 557	3 507	3 681
Årsavgifter bostäder, tkr	2 944	3 007	3 199	3 199	3 377
Resultat efter finansiella poster, tkr	297	476	537	56	330
Balansomslutning, tkr	72 430	72 764	73 059	72 632	75 558
Fond för yttre underhåll, tkr	6 529	6 304	6 079	5 854	1 404
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	555	567	603	603	636
Driftskostnad, kr/kvm	292	264	254	286	230
Ränta, kr/kvm	98	99	121	185	230
Lån, kr/kvm	5 533	5 629	5 725	5 797	6 365
Lån/taxeringsvärde %	41	50	51	52	59
Soliditet (%)	58	58	57	57	54
Likviditet (%)	262	211	145	82	287

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.

Likviditet anger bostadsrättsföreningen förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten god.

Förändring av eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 909 500	6 518 011	1 354 151	476 142	42 257 804
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			476 142	-476 142	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		260 000	-260 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				296 959	296 959
Belopp vid årets utgång	33 909 500	6 778 011	1 570 293	296 959	42 554 763

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 570 293
Årets resultat	296 959
	1 867 252

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Reservering till fond för yttre underhåll (p-platser)	35 000
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	225 000
Extra avsättning till yttre fond	1 000 000
Summa förändring yttre underhållsfond	1 260 000
Till balanserat resultat överförs	<u>607 252</u>
	1 867 252

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2019-12-31	6 778 011
Förändring underhåll	<u>1 260 000</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	8 038 011

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 311 718	3 352 880
Summa rörelseintäkter		3 311 718	3 352 880
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 548 315	-1 400 684
Övriga externa kostnader	4	-119 980	-119 725
Personalkostnader och arvoden	5	-162 806	-157 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-682 070	-678 289
Summa rörelsekostnader		-2 513 171	-2 356 458
Rörelseresultat		798 547	996 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 096	4 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-517 684	-525 110
Summa finansiella poster		-501 588	-520 280
Resultat efter finansiella poster		296 959	476 142
Årets resultat		296 959	476 142



HSB - där möjligheterna bor

Brf Tunavallen
Org.nr 769608-4883

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

69 737 724

70 344 169

Summa materiella anläggningstillgångar

69 737 724

70 344 169

Summa anläggningstillgångar

69 737 724

70 344 169

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

500

0

Övriga fordringar

7

225 975

782 948

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

165 415

124 600

Summa kortfristiga fordringar

391 890

907 548

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

9

2 300 000

1 500 000

Summa kortfristiga placeringar

2 300 000

1 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank

10

0

12 264

Summa kassa och bank

0

12 264

Summa omsättningstillgångar

2 691 890

2 419 812

SUMMA TILLGÅNGAR

72 429 614

72 763 981

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		33 909 500	33 909 500
Fond för yttre underhåll		6 529 136	6 304 136
Fond för yttre underhåll, parkeringsplatser		248 875	213 875
Summa bundet eget kapital		40 687 511	40 427 511

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 570 293	1 354 151
Årets resultat		296 959	476 142
Summa fritt eget kapital		1 867 252	1 830 293

Summa eget kapital

42 554 763 **42 257 804**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	28 848 500	29 358 500
Summa långfristiga skulder		28 848 500	29 358 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	510 000	510 000
Leverantörsskulder		151 374	155 422
Aktuella skatteskulder		2 862	34 913
Övriga skulder	14	61 997	62 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	300 117	384 436
Summa kortfristiga skulder		1 026 351	1 147 677

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

72 429 614 **72 763 981**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 100 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 86 år. Utgifter som i enlighet 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. Styrelsen är den som fattar beslut om 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.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	2 943 504	3 007 488
Hyrer	307 800	307 800
Hysesbortfall	-500	0
Övriga intäkter	60 914	37 592
Summa nettoomsättning	3 311 718	3 352 880

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	7 764	3 190
Löpande underhåll	167 002	47 956
Elavgifter	138 831	134 398
Uppvärmningsavgifter	431 475	454 428
Vatten och avlopp	131 956	132 562
Sophämtning	116 949	110 386
Försäkringar	73 074	73 286
Kabel-TV/bredband	100 728	75 766
Fastighetsskötsel	269 958	286 128
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	77 112	74 872
Övriga kostnader	33 466	7 712
Summa driftskostnader	1 548 315	1 400 684

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	89 044	85 376
Övriga förvaltningskostnader	0	700
Konsultarvoden	1 050	0
Bankkostnader	540	540
Möteskostnader	3 200	4 370
Överlåtelseavgift	3 488	3 378
Pantförskrivningsavgift	2 790	3 619
Kreditupplysning	540	0
Kontorsmaterial och trycksaker	2 000	5 086
Telefon	10 256	9 584
Datakommunikation	7 072	7 072
Summa övriga externa kostnader	119 980	119 725

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	65 100	86 406
Arvode vicevärd	54 162	27 138
Arvode föreningsvald revisor	9 000	9 000
Övriga arvoden	5 000	4 000
Sociala avgifter	25 154	27 000
Övriga personalkostnader	4 390	4 217
Summa personalkostnader och arvoden	162 806	157 761

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2105.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2005.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	64 678 750	64 678 750
Ingående anskaffningsvärde mark	12 000 000	12 000 000
Årets investeringar	75 625	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 754 375	76 678 750
Ingående avskrivningar	-6 334 581	-5 656 292
Årets avskrivningar	-682 070	-678 289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 016 651	-6 334 581
Utgående redovisat värde	69 737 724	70 344 169
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 000 000	10 400 000
Totalt taxeringsvärde	71 000 000	59 400 000

Fastighetsbeteckning: Nyfors 1:25

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	245	183
Andra kortfristiga fordringar	0	202
Avräkningskonto HSB	225 730	782 563
	225 975	782 948

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	958	708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 457	123 892
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 415	124 600

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	2 300 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar	2 300 000	1 500 000

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankkonto Nordea	0	12 264
Summa kassa och bank	0	12 264

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,44	2021-06-23	11 700 000	11 700 000
Swedbank Hypotek AB	2,41	2022-06-22	5 212 500	5 212 500
Swedbank Hypotek AB	1,75	2023-05-25	12 446 000	12 956 000
			29 358 500	29 868 500

Kortfristig del av skulder till
kreditinstitut

Nästa års amortering beräknas
uppgå till

-510 000 -510 000

**Långfristiga skulder exklusive
kortfristig del**

28 848 500 29 358 500

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 040 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

26 808 500

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	42 900 000	42 900 000
Summa ställda säkerheter	42 900 000	42 900 000

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 slutförfallodag inom ett år)	510 000	510 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	510 000	510 000

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	4 500	4 500
Personalens källskatt	36 147	33 884
Lagstadgade sociala avgifter	21 350	24 522
Summa övriga kortfristiga skulder	61 997	62 906

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	15 498	15 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 338	132 434
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	175 281	236 429
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300 117	384 436

Eskilstuna 2020-03-09



Leif Andersson



Staffan Rune



Hans Sandlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-17



Inger Johansson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Tunavallen org.nr. 769608-4883

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tunavallen 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tunavallen för år 2019.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag 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.

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

Uttalanden

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

Eskilstuna den 17/3 2020



Inger Johansson, av föreningen vald revisor

