

Årsredovisning för
BRF Tunet 2
769608-8207

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'H' and several other illegible marks.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tunet 2, 769608-8207, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar (inte juridiska personer) till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastigheten är taxerad till 60 647 000
Fastighetsskatt för 2018 är 91 711 kr.

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Handelsbanken 318701: 998 000 kr, ränta 1,47 %
Handelsbanken 305437: 3 282 992 kr, ränta 1,46 %
Handelsbanken 312176: 8 125 000 kr, ränta 2,25 %
Handelsbanken 312177: 8 185 408 kr, ränta 1,37 %
Handelsbanken 304276: 4 961 918 kr, ränta 1,95%
Handelsbanken 307458: 2 920 000 kr, ränta 1,40 %
Handelsbanken 312844: 2 820 000 kr, ränta 1,65 %

Fastighetslånen utgjorde per 2018-12-31 totalt 31 293 318 kr. Under året har 752 000 kr amorterats.

Av föreningens bostäder kvarstår 6 st. som hyresrätter.

Det löpande fastighetsunderhållet har under året skötts av Sweax.
Den löpande ekonomiska förvaltningen har under året administrerats av Ekonomiservice i Norrtälje AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Utförda underhållsarbeten under 2018:

- Utbyte av ett antal entrétrappor
- Stamspolning har utförts
- Hyresrätterna har fått nya vitvaror
- En hyresrätt har helrenoverats
- Energideklaration har utförts

Planerade underhållsarbeten under 2019:

- Slutföra entrétrappor
- Montera tak över entréer
- Montera handtag vid entréer
- Belysning på gavelsidor + fasadsiffror
- Renovering av balkonger
- Ersätta sopkärl för matavfall

Mer om styrelsens arbete under 2018:

- Vi har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten
- Omförhandlat vårt avtal med Sweax, vår fastighetsskötare
- Vi har tagit in en projektledare för balkongrenoveringen
- Ny logga för föreningen har skapats
- Hemsida för BRF Tunet 2 har lanserats
- Vi har bjudit in till två fixdagar
- Haft medlemstelefonen igång minst en gång/vecka
- Medlemsärenden
- Under 2018 givit ut 6 st Tunetblad
- Möten med Handelsbanken
- Möten med Ekonomiservice
- Möten med Sweax
- Möten med Kommunen
- Träffat diverse sakkunniga både för underhåll, tillsyner & besiktningar
- Öppnat upp för underhåll/service
- Stort antal kontakter med mäklare
- Föreningen har upplåtit en av hyresrätterna
- Lappat hål på parkeringen
- Uppdaterat tavlor i portar samt skyltar för boende regelbundet

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	4 012 175	3 980 093	3 907 446	3 995 347
Resultat efter finansiella poster	371 976	-352 489	-173 212	11 639
Soliditet, %	35	33	36	36

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	18 333 775	3 208 750	116 224	-5 496 494
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till fond för yttre underhåll			67 200	-67 200
Upplåtelsavgift		900 000		
Årets resultat				371 976
Vid årets slut	18 333 775	4 108 750	183 424	-5 191 718

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -5 191 718 behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-5 563 694
årets resultat	371 976
Totalt	-5 191 718
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	67 200
balanseras i ny räkning	-5 258 918
Summa	-5 191 718

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 012 175	3 980 093
Övriga rörelseintäkter	3	2 741	174 500
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>4 014 916</u>	<u>4 154 593</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 410 313	-3 129 397
Personalkostnader	5,6	-116 008	-110 031
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-563 517	-563 125
Summa rörelsekostnader		<u>-3 089 838</u>	<u>-3 802 553</u>
Rörelseresultat		<u>925 078</u>	<u>352 040</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 026	1 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-556 128	-705 591
Summa finansiella poster		<u>-553 102</u>	<u>-704 529</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>371 976</u>	<u>-352 489</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>371 976</u>	<u>-352 489</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>371 976</u>	<u>-352 489</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	45 097 372	45 623 959
Inventarier, verktyg och installationer	11	133 755	170 685
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>45 231 127</u>	<u>45 794 644</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 231 127</u>	<u>45 794 644</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		36 331	106 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 935	74 274
Summa kortfristiga fordringar		<u>69 266</u>	<u>180 390</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 226 069	2 920 916
Summa kassa och bank		<u>4 226 069</u>	<u>2 920 916</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 295 335</u>	<u>3 101 306</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>49 526 462</u>	<u>48 895 950</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 333 775	18 333 775
Uppskrivningsfond		4 108 750	3 208 750
Fond för yttre underhåll		183 424	116 224
Summa bundet eget kapital		22 625 949	21 658 749
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 563 694	-5 144 005
Årets resultat		371 976	-352 489
Summa fritt eget kapital		-5 191 718	-5 496 494
Summa eget kapital		17 434 231	16 162 255
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	30 543 318	31 295 318
Summa långfristiga skulder		30 543 318	31 295 318
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	750 000	750 000
Leverantörsskulder		220 936	157 494
Skatteskulder		174 668	166 579
Övriga skulder		2 252	2 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	401 057	362 052
Summa kortfristiga skulder		1 548 913	1 438 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 526 462	48 895 950

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 361 707	3 291 825
Hysesintäkter bostäder	500 619	553 126
Hysesintäkter p platser	52 803	57 221
Hysesintäkter, motorvärmare	29 400	27 517
Kabel TV	38 250	38 450
Övriga intäkter	29 396	11 954
Summa	4 012 175	3 980 093

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ersättning vattenskada	-	170 000
Övriga intäkter	2 741	4 500
Summa	2 741	174 500

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Reparationer och underhåll	424 777	1 698 615
Avgår: anspråktaget från fond för yttre underhåll	-	-500 000
Fjärrvärme	499 229	534 951
El	384 137	332 128
Vatten	400 590	411 518
Sophämtning	101 799	100 646
Fastighetsförsäkring	59 592	57 214
Fastighetsskötsel	212 141	189 009
Snöröjning	31 746	32 243
Kabel TV	83 800	82 846
Fastighetsskatt	91 711	86 630
Förbrukningsinventarier och -material	8 858	12 360
Övriga tjänster	86 431	66 582
Övriga kostnader	25 502	24 655
	2 410 313	3 129 397

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personal

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode	90 000	83 728
Sociala kostnader	26 008	26 303
	116 008	110 031

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	526 587	526 587
Inventarier, verktyg och installationer	36 930	36 538
Summa	563 517	563 125

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter, övriga	3 026	1 062
Summa	3 026	1 062

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, övriga	556 128	705 591
Summa	556 128	705 591

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	52 658 739	52 658 739
	52 658 739	52 658 739
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 034 780	-6 508 193
-Årets avskrivning enligt plan	-526 587	-526 587
	-7 561 367	-7 034 780
Redovisat värde vid årets slut	45 097 372	45 623 959
Taxeringsvärde byggnader:	45 247 000	45 247 000
Taxeringsvärde mark:	15 400 000	15 400 000
Vid årets slut	60 647 000	60 647 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	318 955	134 305
-Nyanskaffningar		184 650
Vid årets slut	318 955	318 955
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-148 270	-111 732
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-36 930	-36 538
Vid årets slut	-185 200	-148 270
Redovisat värde vid årets slut	133 755	170 685

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald medlemsavgift	2 875	2 875
Förutbetalt bredband	21 650	6 390
Förutbetald försäkring	5 417	65 009
Förutbetald bankavgift	1 250	-
Upplupen intäkt, parkering	1 743	-
	32 935	74 274

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several circular marks.

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år efter balansdagen	752 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år efter balansdagen	3 008 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	27 533 318
	31 293 318

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	32 650 000	32 650 000
	32 650 000	32 650 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

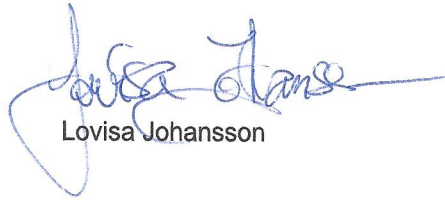
	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter	242 822	230 360
Upplupen ränta	25 852	26 439
Sociala kostnader	2 073	2 356
Fjärrvärme	54 000	57 767
El	40 906	34 175
Redovisning	4 368	4 290
Sophämtning	25 659	-
Revision	5 000	-
Övriga upplupna kostnader	377	6 665
	401 057	362 052

Underskrifter

Norrtälje 2019-03-09



Charlotte Olsson



Lovisa Johansson

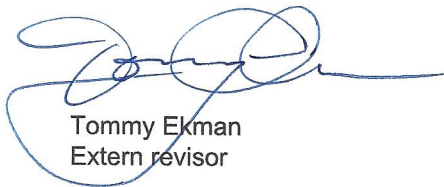


Elisabeth Oseid



Ingrid Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-14



Tommy Ekman
Extern revisor

Bostadsrättsföreningen Tunet 2

BUDGET 2019

	Utfall 2018	Budget 2019
Intäkter		
Årsavgifter bostäder	3 361 707	3 362 000
Hysesintäkter bostäder	500 619	501 000
Hyra parkering	82 203	82 000
Kabel TV	38 250	38 000
Övriga intäkter	32 137	32 000
Summa intäkter	<u>4 014 916</u>	<u>4 015 000</u>
Driftskostnader		
Fjärrvärme	-499 229	-514 000
El	-384 137	-396 000
Vatten	-400 590	-413 000
Renhållning	-101 799	-105 000
Snöröjning	-31 746	-33 000
Reparation och underhåll	-424 777	-2 500 000
Fastighetsförsäkring	-59 592	-61 000
Fastighetsavgift	-91 711	-92 000
Fastighetsskötsel	-212 141	-219 000
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-8 858	-9 000
Styrelsearvode	-90 000	-90 000
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala kostnader	-26 008	-28 000
Redovisningstjänster	-55 541	-57 000
Kabel TV	-83 800	-86 000
Övriga kostnader	<u>-51 392</u>	<u>-53 000</u>
Summa driftskostnader	-2 526 321	-4 661 000
Resultat före avskrivningar	1 488 595	-646 000
Avskrivningar		
Fastigheten	-526 587	-527 000
Inventarier	-36 930	-37 000
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	<u>925 078</u>	<u>-1 210 000</u>
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	3 026	0
Finansiella kostnader		
Räntor på lån	-556 128	-556 000
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	<u>371 976</u>	<u>-1 766 000</u>

Budgeten bygger på oförändrade avgifter.
Budgeten bygger på en avskrivning med 0,5 % på anskaffningsvärdet.

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf Tunet 2

769608-8207

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tunet 2 för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna för att i rimlig grad säkerställa att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem för att kunna bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för revisionen har jag haft tillgång till följande handlingar:

- Verifikationslista, huvudbok samt verifikationer
- Styrelsens förvaltningsberättelse
- Balans- och resultatrapport
- Styrelseprotokoll

På grundval av min revision tillstyrker jag att föreningsstämman beslutar:

att balans- som resultaträkningen fastställs
att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Norrtälje 2019-03-14



Tommy Ekman