

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Tangenten, Uppsala**

769626-8718

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Tangenten, Uppsala i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 november 2014.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 56:5 i Uppsala kommun.

Föreningen består av 52 bostadsrätter i ett flerfamiljshus.

Inflyttning i fastigheten har skett under oktober till november 2015.

Den totala boytan är beräknad till 4 654 kvm.

Föreningen har 37 garageplatser, 2 mc-platser och 7 parkeringsplatser via extern part.

#### Lägenhetsfördelning:

5	st	1 rum och kök
7	st	2 rum och kök
11	st	3 rum och kök
26	st	4 rum och kök
3	st	5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 10 december 2015. Garantitiden är fem år och löper fram till den 10 december 2020. Garantibesiktning verkställs dock inom 2 år från godkänd entreprenad.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2016-12-31.

Föreningen har avtal med UBC Teknisk Förvaltning gällande teknisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31. Omförhandling kan ske senast 2018-09-30.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar:

GA:1 avseende garage, gård, samt ett antal gemensamma utrymmen såsom soprum och tvättstuga

GA:9 avseende vägbana med vändplan.

Andelstal för GA:1 är 32/100 och i GA:9 är 44,16/214.

Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 709 000 kr/år.

#### Föreningens hyreskontrakt

Kontraktet på föreningens garage löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Platser	Löptid t o m
Q-Park AB	ja	37 garageplatser 2 MC platser	2017-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av externa garageplatser/parkeringsplatser.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 30 mars 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter  
Kjell Augustsson  
Christer Bentzer  
Sven Larsson

Suppleant  
Hans Lindström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft fyra protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

#### Avräkning mot NCC Boende AB

Slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden har ännu inte skett. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag den dag som infaller före närmaste kvartalsskifte efter det att entreprenaden är godkänd och slutfinansiering skett.

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

#### Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Uppskattad anskaffningskostnad och finansieringsbalans har följande uppställning;

Anskaffningskostnad	184 996 000	Insatser	100 500 419
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	33 499 581
		Fastighetslån	48 500 000
		Avdragsrätt mervärdeskatt	2 546 000

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 658 kr/kvm BOA per år.

#### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 500 kr per styrelsemöte. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea.

#### Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

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

<u>Årets kassaflöde</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter och övriga intäkter	440 249	0
Kostnader exkl avskrivningar	<u>-171 289</u>	<u>-238 197</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	268 960	-238 197
Förändring fordringar och kostfristiga skulder exkl amorteringar	501 445	185
Förändring av byggnadskreditiv	-21 561 057	70 232 347
Inbetalning av medlemsinstatser & upplåtelseavgifter	133 700 000	300 000
Delbetalning av entreprenadsumma	-112 450 000	-70 000 000
Förändring likvida medel	459 348	294 335
Likvida medel vid årets början	294 335	0
Likvida medel vid årets slut	753 683	294 335

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 86 (fem) medlemmar. Under året har 94 (fem) medlemmar tillträtt samt 13 (inga) medlemmar utträtt ur föreningen vid 12 (46) antal överlåtelser och inga (52) upplåtelser.

#### **Resultatdisposition**

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med tilläggsupplysningar.

Brf Tangenten, Uppsala  
Org.nr 769626-8718

4 (7)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	182 450 000	0
Pågående nyanläggningar	3	0	85 790 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>182 450 000</b>	<b>85 790 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>182 450 000</b>	<b>85 790 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	4	3 145 973	298 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 564	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 218 537</b>	<b>298 872</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 218 537</b>	<b>298 872</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>185 668 537</b>	<b>86 088 872</b>

Brf Tangenten, Uppsala  
Org.nr 769626-8718

5 (7)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>5</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 000 000	300 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>134 000 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 000 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	48 671 290	70 232 347
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 671 290</b>	<b>70 232 347</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 566 587	1 313
Skulder till entreprenör		177 680	15 555 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		252 980	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 997 247</b>	<b>15 556 525</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>185 668 537</b>	<b>86 088 872</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med planerad början år 2016.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Omklassificeringar	126 447 000	
Investeringsmoms	-2 397 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>124 050 000</b>	
Redovisat värde mark	58 400 000	0
<b>Utgående värde mark</b>	<b>58 400 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>182 450 000</b>	<b>0</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 790 000	
Årets aktiveringar	40 657 000	85 790 000
Omklassificeringar	-126 447 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>85 790 000</b>

### Not 4 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Momsfordran	2 392 290	0
Övriga fordringar på Fastum	0	4 537
Avräkningskonto förvaltare	753 683	294 335
<b>3 145 973</b>	<b>298 872</b>	

Brf Tangenten, Uppsala  
Org.nr 769626-8718

7 (7)

### Not 5 Eget kapital

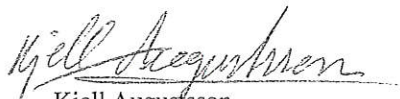
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift
Belopp vid årets ingång	300 000	
Ökning av insatskapital	133 700 000	
Omklassificering	-33 499 581	33 499 581
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 500 419</b>	<b>33 499 581</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Utnyttjad kredit	48 671 290	70 232 347
	48 671 290	70 232 347

Beviljad kredit per 2015-12-31: 95 000 000kr

Uppsala 160314


  
Kjell Augustsson

  
Christer Bentzer

  
Sven Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen  
Tangenten, Uppsala,  
org. nr 769626-8718

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tangenten, Uppsala för år 2015-01-01 – 2015-12-31.

#### *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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2015 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tangenten, Uppsala för år 2015-01-01 – 2015-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-03-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor