



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tunadalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | |
|----------------------|------------|
| Lars Martin Elford | Ordförande |
| Gunnel Anita Larsén | Ledamot |
| Hans Christian Rasch | Ledamot |
| Stiv Ingvar Rydberg | Ledamot |
| Jens Mikael Sörensen | Ledamot |

| | |
|--------------------------|-----------|
| Inger Maj-Britt Gleisner | Suppleant |
| Margareta Karlsson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|----------------------|------------------|-----------------------------|
| Gabriella Ullerkrans | Ordinarie Extern | Vallentuna Revisionsbyrå AB |
| Olle Linderoth | Suppleant Intern | |

Valberedning

Olle Linderoth
Gösta Nydahl

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Följetongen 1 | 2000 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

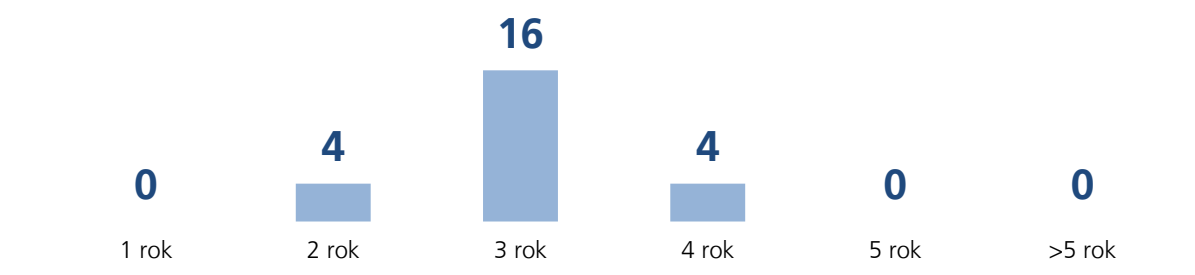
Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 4 flerbostadshus. Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 936 m², varav 1 936 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
Tvättstuga och bokrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|---|-----------|
| OVK-besiktning | 2019 |
| Rengöring av balkongräcken och uteplatstak | 2019 |
| Skurning med stensåpa av entrégolv av kalksten | 2019 |
| Klippning av rabatter, buskar och träd på föreningens grönområden | 2019 |
| Högtrycksspöning av gångvägar och uppfarter | 2019 |
| Byte av filter i radiatorer | 2019 |
| Säkerhetsreparation av hissarna | 2019 |
| Rensning av hänggrännor och stuprör | 2019 |
| Rensning och impregnering av betongtakpannor | 2019 |
| Planerat underhåll | År |
| Enligt underhållsplan | 2020 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-------------------|-------------------|
| Förvaltningsavtal | SBC |

Föreningens ekonomi

Föreningens likviditet är fortsatt god.

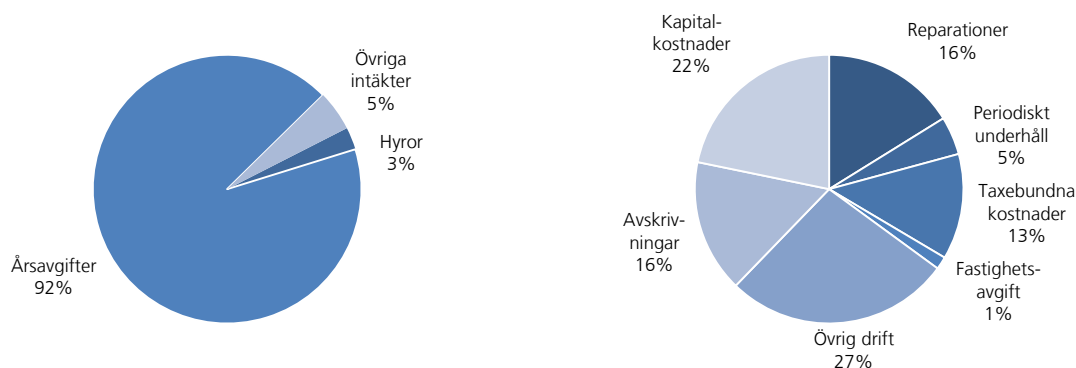
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 4,75 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 3 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 105 101 | 2 215 554 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 938 958 | 1 966 601 |
| Finansiella intäkter | 5 371 | 4 160 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 8 872 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 77 494 | 0 |
| | 2 030 695 | 1 970 761 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 336 688 | 1 514 829 |
| Finansiella kostnader | 465 649 | 466 859 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 2 978 |
| Minskning av långfristiga skulder | 54 845 | 53 346 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 43 202 |
| | 1 857 182 | 2 081 214 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 278 614 | 2 105 101 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 173 513 | -110 453 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åskoväder med blixar förorsakade störningar av föreningens elsystem med följd att hissar, pumpar och larmsystem måste repareras.

Översvämning 29 november av hela källarplanet på Nockebyvägen 48 genom att vatten trängde in vid ytterdörrens tröskel. Pumparna i dräneringsbrunn och deras larmsystem för vattennivån hade slagits ut av blix under året, vilket medfört att grundvattennivån stigit utan att larmsystemet reagerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 926 | 899 | 899 | 899 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 10 855 | 10 883 | 10 911 | 10 938 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 118 | 101 | 89 | 88 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 12 | 14 | 15 | 13 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 241 | 241 | 242 | 279 |
| Soliditet (%) | 61 | 61 | 61 | 61 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -200 | -353 | 64 | -113 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 848 | 1 801 | 1 805 | 1 798 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 936 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 15 004 000 | 0 | 0 | 15 004 000 |
| Upplåtelseavgifter | 18 196 000 | 0 | 0 | 18 196 000 |
| Fond för yttre underhåll | 543 393 | 156 600 | -480 543 | 867 336 |
| S:a bundet eget kapital | 33 743 393 | 156 600 | -480 543 | 34 067 336 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -308 272 | -156 600 | 127 571 | -279 244 |
| Årets resultat | -200 053 | -200 053 | 352 972 | -352 972 |
| S:a ansamlad förlust | -508 326 | -356 653 | 480 543 | -632 215 |
| S:a eget kapital | 33 235 067 | -200 053 | 0 | 33 435 121 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------------|
| årets resultat | -200 053 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -151 672 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -156 600 |
| summa balanserat resultat | -508 325 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

| |
|-----------------|
| 99 690 |
| -408 635 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 847 652 | 1 801 480 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 91 306 | 165 121 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 938 958 | 1 966 601 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 231 605 | -1 423 826 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -105 083 | -114 334 |
| Personalkostnader | Not 6 | 0 | 23 331 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -342 045 | -342 045 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 678 733 | -1 856 874 |
| RÖRELSERESULTAT | | 260 225 | 109 727 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 371 | 4 160 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -465 649 | -466 859 |
| Summa finansiella poster | | -460 278 | -462 699 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -200 053 | -352 972 |
| ÅRETS RESULTAT | | -200 053 | -352 972 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 52 330 537 | 52 672 582 |
| Maskiner | Not 9 | 0 | 0 |
| Inventarier | Not 10 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 52 330 537 | 52 672 582 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 52 333 337 | 52 675 382 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 12 | 879 902 | 710 486 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 0 | 9 400 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 879 902 | 719 886 |
| KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | | |
| Kortfristiga placeringar | Not 14 | 2 384 | 2 384 |
| | | 2 384 | 2 384 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 1 476 190 | 1 471 566 |
| Summa kassa och bank | | 1 476 190 | 1 471 566 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 358 476 | 2 193 835 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 54 691 813 | 54 869 217 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 33 200 000 | 33 200 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 15 | 543 393 | 867 336 |
| Summa bundet eget kapital | | 33 743 393 | 34 067 336 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -308 272 | -279 244 |
| Årets resultat | | -200 053 | -352 972 |
| Summa fritt eget kapital | | -508 326 | -632 215 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 33 235 067 | 33 435 121 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16,17 | 20 959 723 | 21 015 164 |
| Summa långfristiga skulder | | 20 959 723 | 21 015 164 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 16,17 | 55 440 | 54 844 |
| Leverantörsskulder | | 129 368 | 58 264 |
| Skatteskulder | | 65 136 | 63 648 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 247 079 | 242 177 |
| Summa kortfristiga skulder | | 497 023 | 418 933 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 54 691 813 | 54 869 217 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|---------------------|--------|--------|
| Byggnader | 200 år | 200 år |
| Värme/kylanläggning | 20 år | 20 år |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 792 710 | 1 740 488 |
| Hyror parkering | 52 300 | 54 600 |
| Gästlägenhet | 2 600 | 6 352 |
| Öresutjämning | 42 | 40 |
| | 1 847 652 | 1 801 480 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Försäkringsersättning | 91 306 | 164 268 |
| Övriga intäkter | 0 | 853 |
| | 91 306 | 165 121 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 44 400 | 84 007 |
| | Snöröjning/sandning | 0 | 3 019 |
| | Städning entreprenad | 33 198 | 47 736 |
| | Städning enligt beställning | 17 720 | 0 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 11 245 | 0 |
| | Hissbesiktning | 4 500 | 7 313 |
| | Gemensamma utrymmen | 230 | 801 |
| | Gård | 229 | 0 |
| | Serviceavtal | 27 478 | 23 821 |
| | Förbrukningsmateriel | 949 | 4 195 |
| | Fordon | 12 900 | 480 |
| | | 152 849 | 171 372 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 0 | 9 343 |
| | Lås | 2 238 | 1 250 |
| | VVS | 28 863 | 15 431 |
| | Ventilation | 40 288 | 0 |
| | Elinstallationer | 0 | 6 910 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | -444 | 0 |
| | Hiss | 207 076 | 194 326 |
| | Fasad | 10 384 | 0 |
| | Garage/parkering | 0 | 5 744 |
| | Vattenskada | 58 669 | 0 |
| | Övrigt | 0 | 853 |
| | | 347 074 | 233 857 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Tak | 64 565 | 0 |
| | Fönster | 0 | 437 668 |
| | Mark/gård/utemiljö | 35 125 | 0 |
| | Garage/parkering | 0 | 42 875 |
| | | 99 690 | 480 543 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 229 162 | 196 218 |
| | Vatten | 24 179 | 27 135 |
| | Sophämtning/renhållning | 10 011 | 15 171 |
| | Grovsopor | 9 960 | 10 101 |
| | | 273 312 | 248 625 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 30 081 | 27 100 |
| | Tomträttsavgäld | 223 675 | 158 500 |
| | Kabel-TV | 71 876 | 71 741 |
| | | 325 632 | 257 341 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 33 048 | 32 088 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 231 605 | 1 423 826 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|---|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 613 | 600 |
| | Medlemsinformation | 0 | 1 124 |
| | Tele- och datakommunikation | 16 580 | 9 660 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 8 774 | 10 394 |
| | Föreningskostnader | 4 585 | 2 556 |
| | Styrelseomkostnader | 11 281 | 3 556 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 12 434 | 628 |
| | Förvaltningsarvode | 40 640 | 76 135 |
| | Administration | 5 616 | 5 201 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 560 | 4 480 |
| | | 105 083 | 114 334 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har haft anställda. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 0 | -20 000 |
| | Sociala kostnader | 0 | -3 331 |
| | | 0 | -23 331 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
| | Byggnad | 267 750 | 267 750 |
| | Förbättringar | 74 295 | 74 295 |
| | | 342 045 | 342 045 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 55 035 907 | 55 035 907 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 55 035 907 | 55 035 907 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 363 325 | -2 021 280 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -342 045 | -342 045 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 705 370 | -2 363 325 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 52 330 537 | 52 672 582 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 29 000 000 | 25 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 23 200 000 | 15 400 000 |
| | | 52 200 000 | 40 400 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 52 200 000 | 40 400 000 |
| | | 52 200 000 | 40 400 000 |
| | Fastigheten är upplåten med tomträtt. | | |
| Not 9 | MASKINER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 6 250 | 6 250 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 6 250 | 6 250 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -6 250 | -6 250 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -6 250 | -6 250 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 14 738 | 14 738 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 14 738 | 14 738 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -14 738 | -14 738 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -14 738 | -14 738 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| | | | | | |
|---------------|---|------------------------------------|---|--|---|
| Not 11 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | | 2 800 | 2 800 | |
| | | | 2 800 | 2 800 | |
| Not 12 | ÖVRIGA FORDRINGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Skattekonto | | 77 478 | 76 950 | |
| | Klientmedel hos SBC | | 802 424 | 633 536 | |
| | | | 879 902 | 710 486 | |
| Not 13 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Serviceavtal | | 0 | 9 400 | |
| | | | 0 | 9 400 | |
| Not 14 | KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | Bokfört värde 2019-12-31 | Verkligt värde 2019-12-31 | Bokfört värde 2018-12-31 |
| | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB | Nominellt värde 300 | 2 384 | 6 300 | 2 384 |
| | | | 2 384 | 6 300 | 2 384 |
| Not 15 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Vid årets början | | 867 336 | 830 290 | |
| | Reservering enligt stadgar | | 156 600 | 55 600 | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | -480 543 | -18 554 | |
| | Vid årets slut | | 543 393 | 867 336 | |

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank | 2,349 % | 1 400 000 | 1 400 000 | 2026-01-23 |
| Swedbank | 2,310 % | 5 560 119 | 5 599 319 | 2024-12-18 |
| Swedbank | 2,530 % | 4 716 475 | 4 716 475 | 2025-11-25 |
| Swedbank | 2,365 % | 4 361 388 | 4 377 033 | 2026-01-23 |
| Swedbank | 1,632 % | 4 977 181 | 4 977 181 | 2021-11-25 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 21 015 163 | 21 070 008 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -55 440 | -54 844 | |
| | | 20 959 723 | 21 015 164 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 737 963 kr.

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 21 535 000 | 21 535 000 |

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta | 92 170 | 92 402 |
| Avgifter och hyror | 154 909 | 149 775 |
| | 247 079 | 242 177 |

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga speciella händelser.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 27/2 2020


Lars Martin Elford
Ordförande



Gunnel Anita Larsén
Ledamot


Hans Christian Rasch
Ledamot


Stiv Ingvar Rydberg
Ledamot


Jens Mikael Sörensen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2020


Gabriella Ullerkrans
Extern revisor
Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tunadalen
Org.nr. 769604-9050

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tunadalen för år 2019. 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.



Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

- Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.
- Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-04-08



Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE