

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Tunabergsallén  
Org nr: 716422-6479



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	10
Balansräkning .....	11
Noter .....	13

## Bilagor

Att bo i bostadsrätt

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tunabergsallén  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-17.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 335 340 kr

I resultatet ingår avskrivningar med 323 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 950 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tunabackar 33:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns en byggnad med 43 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1999. Fastigheternas adress är Svartbäcksgatan 110 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova AB.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
3	13	14	13			43

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
			49

Total tomtarea: 6 274 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 3 076 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 51 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 51 600 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Hissar	OTIS AB
Tv, bredband och telefoni	Telia AB
Lokalupplåtelse, basradiostation	Hi3G AB
Parkeringsövervakning	Q-park
Ventilationservice	Åke Huss
Återvinning	Returpapperscentralen
Brandskydd	Upplands Brandservice

Föreningen är delaktig i Tunabergs Samfällighetsförening tillsammans med RB BRF Uppsalahus 38 och RB BRF Tunaberg 1. Föreningens andels är 31,5%. Samfälligheten förvaltar tre gemensamhetsanläggningar som omfattar markytor samt undercentral inom området.

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 193 tkr och planerat underhåll för 98 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2016 och visar på ett underhållsbehov på 3 946 tkr för åren 2016-2024, 438 tkr i genomsnitt/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 541 tkr. Föreningen planerar att revidera underhållsplanen i början av 2018.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll**  
**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Nya tvättmaskiner, torktumlare, mangel & torkutrustning	2011-2013
Nya köksfläktar	2012
Utvändigt målning cykelrum	2013
Utvändigt målning tvättstuga	2013
Spolning avloppsstammar	2013
Målning tvättstuga & trapphus	2014
Omläggning av betongplattor	2015
Ny belysning i trapphus och entréer	2015
Fällning av träd och plantering buskage	2015
Åtgärd av tilluftsventiler	2015
Planteringar	2016

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
OVK	40
Planteringar	86
Omläggning av plattor	58

Planerat underhåll	År
Byte termostatventiler	2018
OVK	2018
Plank, staket	2018
Takfot	2018
Lås och porttelefon	2018
Planteringar	2018
Motorvärmarruttag	2019
Hissar	2019
Spolning avloppsstammar	2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Wiberg	Ordförande	Stämman	2018
Gert-Ove Stångberg	Vice Ordförande	Stämman	2019
Dagny Lind	Sekreterare	Stämman	2018
Emil Mårtensson	Ledamot	Stämman	2018
Darren Annett	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Karlsson	Stämman	2018
Mia Dahlin	Stämman	2018
Camilla Edman	Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman
Patrik Israelsson	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Linda Olsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Linda Ekström	Stämman
Claes Ekström	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet i styrelsen, som valdes vid årsstämman, har pågått under året med fyra ledamöter och två suppleanter. Åtta ordinarie styrelsemöten och 2 extramöten har hållits under 2017. Före styrelsemötena har ordförande och sekreteraren ett möte och gemensamt planerar styrelsemötet. Vi genomförde en ordinarie årsstämma i vår trädgård. Styrelsemedlemmar har deltagit i kurser som anordnats av Riksbyggen.

Föreningen har köpt fler andelar i Riksbyggen. Vi är med och delar Riksbyggens vinst.

Nytt avtal med Q-park har ingåtts med ny parkeringsautomat för kort och SMS.

Offerter har tagits in för Trippelplay p.g.a. att det nuvarande avtalet med Telia upphör i början av 2018. Styrelsen har beslutat om att förlänga avtalet med Telia under 2018.

Vattenskadan på taket 110 E har åtgärdats i början av 2017.

Omläggning av plattorna framför entréerna A, B, C, och D portarna har utförts sommaren 2017.

Statuskontroll av lägenheter har genomförts av Riksbyggen.  
OVK har genomförts av Åke Huss

Arbetet med trädgården har fortsatt under 2017 med plantering av buskar på fransidan av huset och framför portarna på innergården samt plantering av blommor framför staketet mot parkeringen. Vi har köpt en paviljong till trädgården och vi planerar att köpa nya trädgårdsmöbler till sommaren 2018. Arbetet med trädgården fortsätter under vår och sommar 2018.

Vi har haft trädgårdsdag under våren och hösten. Många boende var med på båda dagarna. Föreningen hade fest i augusti i trädgården, en medlem i föreningen anordnade festen som blev lyckad och välbesökt. Vi planerar att ha fest igen våren/sommaren 2018.

Vi bevakar lånen och lägger om dessa förmånligt och det har gynnat föreningens ekonomi. Det har inneburit att vi inte behöver höja månadsavgiften. Senaste höjningen var 2011.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0.

Årets avgående medlemmar uppgår till 0.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

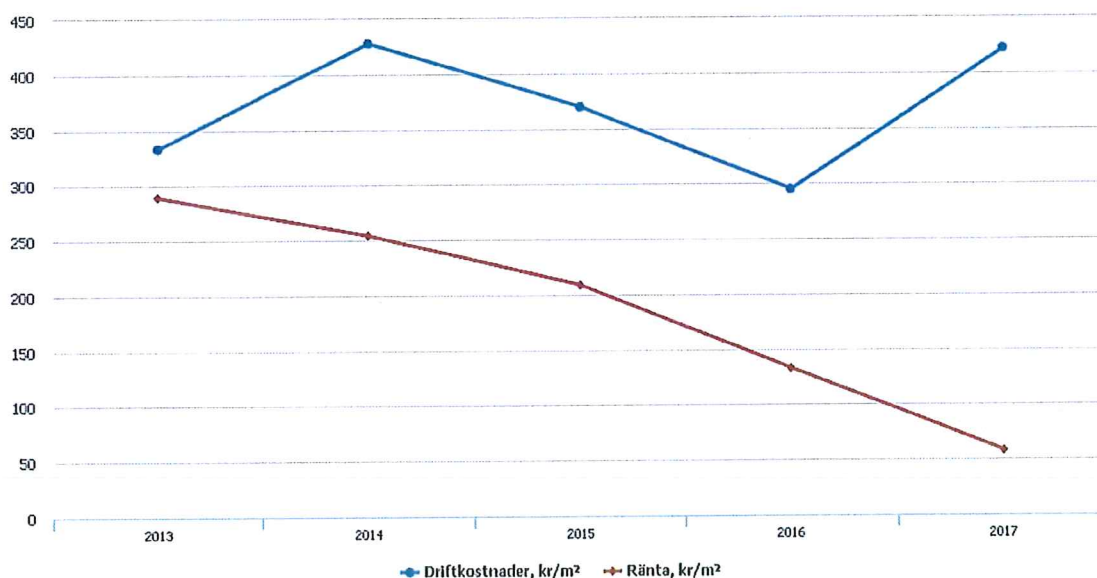
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade

Föreningens årsavgift ändrades 2011-01-01 då den höjdes med 2 %.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 865 kr/m<sup>2</sup>/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 803	2 803	2 844	2 811	2 807
Resultat efter finansiella poster	634	614	237	8	336
Årets resultat	634	614	237	8	336
Balansomslutning	37 291	37 105	37 182	37 472	38 544
Soliditet %	43	41	40	39	37
Likviditet %	197	158	104	103	162
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	865	865	865	865	865
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	422	295	370	428	333
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	58	133	209	254	289
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 034	918	871	834	764
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 801	6 967	7 119	7 298	7 627

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

KF



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 025 015	2 823 042	1 844 885	614 343
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			614 343	-614 343
Reservering underhållsfond		541 000	-541 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-181 194	181 194	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				633 979
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 025 015</b>	<b>3 179 848</b>	<b>2 102 422</b>	<b>633 979</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 459 228
Årets resultat	633 979
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-541 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	181 194
<b>Summa</b>	<b>2 736 401</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **2 736 401**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr	2017-01-01		2016-01-01	
	2017-12-31		2016-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	2 803 173		2 802 659
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 115		31 155
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 842 288</b>		<b>2 833 814</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftkostnader	Not 4	-1 296 879		-907 964
Övriga externa kostnader	Not 5	-351 807		-467 866
Personalkostnader	Not 6	-61 357		-113 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-323 378		-323 473
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 033 421</b>		<b>-1 813 302</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>808 867</b>		<b>1 020 512</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	1 978		1 978
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10		1 476
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-176 876		-409 623
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-174 888</b>		<b>-406 169</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>633 979</b>		<b>614 343</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>633 979</b>		<b>614 343</b>

KF

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	35 370 833	35 694 211
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 370 833</b>	<b>35 694 211</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	64 500	21 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 500</b>	<b>21 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 435 333</b>	<b>35 715 711</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	60
Övriga fordringar	Not 14	32 904	27 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	167 219	204 644
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>200 123</b>	<b>232 218</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 655 449	1 156 574
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 655 449</b>	<b>1 156 574</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 855 572</b>	<b>1 388 792</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>37 290 905</b>	<b>37 104 503</b>

KF

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	10 025 015	10 025 015	
Fond för yttre underhåll	3 179 848	2 823 042	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>13 204 863</b>	<b>12 848 057</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 102 422	1 844 885	
Årets resultat	633 979	614 343	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 736 401</b>	<b>2 459 228</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 941 264</b>	<b>15 307 285</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 407 281	20 917 001
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 407 281</b>	<b>20 917 001</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	509 720	509 720
Leverantörsskulder	Not 19	134 189	52 781
Skatteskulder	Not 20	-2 635	0
Övriga skulder	Not 21	38 952	39 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	262 133	278 256
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>942 360</b>	<b>880 217</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>37 290 905</b>	<b>37 104 503</b>

KA

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

### Immateriella anläggningstillgångar

Hysesrätt, goodwill, patent m.m.

JK

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 660 343	2 660 313
Hyror, lokaler	59 125	83 433
Hyror, p-platser	109 200	109 200
Hyror, övriga, <i>antennplats</i>	24 367	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 078	-45 830
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 417	-4 458
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-24 367	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 803 173</b>	<b>2 802 659</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar, <i>panter</i>	448	0
Fakturerade kostnader	0	540
Övriga sidointäkter, <i>Antennplats</i>	11 547	10 519
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	15	39
Övriga rörelseintäkter, <i>gamla tillgodon</i>	8 191	0
Övriga ersättning och intäkter, <i>Q-park</i>	18 914	20 057
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>39 115</b>	<b>31 155</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-184 194	-86 000
Reparationer	-192 962	-45 402
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-56 545	-52 038
Samfällighetsavgifter	-503 684*	-528 884
Försäkringspremier	-34 328	-30 407
Kabel- och digital-TV	-133 145	0
Återbäring från Riksbyggen	4 600	9 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 688	0
Serviceavtal	-9 750	0
Obligatoriska besiktningar	-62 751	-43 540
Snö- och halkbekämpning	0	-3 193
Förbrukningsinventarier	-6 633	-11 978
Fastighetsel	-68 581	-59 704
Sophantering och återvinning	-45 569	-43 770
Förvaltningsarvode drift, <i>yttre skötsel</i>	-1 648	-12 748
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 296 879</b>	<b>-907 964</b>

\* Samfällighetsavgift består av;

Vatten	100 329 kr
Uppvärmning	318 335 kr
Övriga Samfällighetskostnader	85 020 kr



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-323 065	-310 203
Lokalkostnader	0	-1 800
IT-kostnader*	-4 037	-133 009
Arvode, yrkesrevisorer	-13 688	-7 725
Övriga förvaltningskostnader	-5 284	-2 908
Kreditupplysningar	-225	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-448	0
Kontorsmateriel	-110	-4 450
Telefon och porto	0	-3 196
Medlems- och föreningsavgifter	-3 225	-3 225
Bankkostnader	-1 725	-675
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-351 807</b>	<b>-467 866</b>

\* Skillnaden beror på att kabel TV är nu konterat på ett annat konto, se not 4

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	0	1 000
Styrelsearvoden	-40 801	-44 299
Sammanträdesarvoden	-8 500*	-39 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	3 500*	-4 500
Sociala kostnader	-15 556	-27 200
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-61 357</b>	<b>-113 999</b>

\* För mycket uppbokat fg år, vilket medför att kostnaden är lägre än verkligt utfall i år.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-323 378	-323 473
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-323 378</b>	<b>-323 473</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 978	1 978
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 978</b>	<b>0</b>

XF

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	29
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1 262
Övriga ränteintäkter	10	185
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10</b>	<b>1 476</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-176 876	-409 623
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-176 876</b>	<b>-409 623</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	36 380 000	36 380 000
Mark	2 700 000	2 700 000
	<b>39 080 000</b>	<b>39 080 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>39 080 000</b>	<b>39 080 000</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**  
Vid årets början

Byggnader	-3 390 286	-3 062 316
	<b>- 3 390 286</b>	<b>- 3 062 316</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-323 338	-323 473
	<b>- 323 338</b>	<b>- 323 473</b>

<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 3 713 624</b>	<b>- 3 385 789</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>	<b>35 370 833</b>	<b>35 694 211</b>
Byggnader	32 670 833	32 994 211
Mark	2 700 000	2 700 000

**Taxeringsvärden**

Byggnader	34 000 000	34 000 000
Mark	17 600 000	17 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>51 600 000</b>	<b>51 600 000</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Andra långfristiga fordringar	64 500	21 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>64 500</b>	<b>21 500</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar	0	60
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>60</b>

Not 14 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	4 656
Skattekonto	32 904	22 858
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>32 904</b>	<b>27 514</b>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 506	34 328
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 641	26 253
Förutbetald renhållning	31 848	984
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 865	11 085
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 359	131 994
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>167 219</b>	<b>204 644</b>

Not 16 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto	1 655 449	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 156 574
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 655 449</b>	<b>1 156 574</b>

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	20 917 001	21 426 721
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-509 720	-509 720
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 407 281</b>	<b>20 917 001</b>

Långlivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,71 %	2018-12-31	3 855 750,00	0,00	167 000,00	3 688 750,00
SWEDBANK	0,62 %	Rörligt	4 105 750,00	0,00	167 000,00	3 938 750,00
SWEDBANK	0,76%	Rörligt	4 854 777,00	0,00	167 000,00	4 687 777,00
SWEDBANK	0,88%	Rörligt	8 610 444,00	0,00	8 720,00	8 601 724,00
<b>Summa</b>			<b>21 426 721,00</b>	<b>0,00</b>	<b>509 720,00</b>	<b>20 917 001,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 509 720 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	509 720	509 720
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>509 720</b>	<b>509 720</b>

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	134 189	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	52 781
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>134 189</b>	<b>52 781</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	56 545	0
Debiterad preliminärskatt	-59 180	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>-2 635</b>	<b>0</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	38 832	39 460
Avräkning hyror och avgifter	120	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>38 952</b>	<b>39 460</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 414	5 100
Upplupna räntekostnader	22 531	23 388
Upplupna elkostnader	7 243	6 932
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 100
Upplupna styrelsearvoden	4 500	18 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	212 445	210 736
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>262 133</b>	<b>278 256</b>

**Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	29 085 000	29 085 000

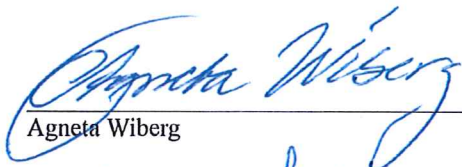
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Uppsala 20180308

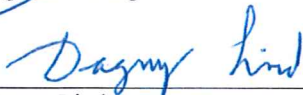
Ort och datum



Agneta Wiberg



Gert-Ove Stångberg



Dagny Lind



Emil Mårtensson

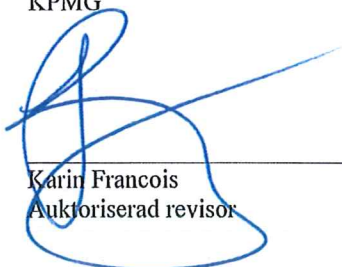


Darren Annett


Vår revisionsberättelse har lämnats

16 april 2018

KPMG



Karin Francois  
Auktoriserad revisor



Patrik Israelsson  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Tunabergsallén, org. nr 716422-6479

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Tunabergsallén för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 3 april 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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 några 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Tunabergsallén för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 16 april 2018

KPMG AB

Karin François  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Arsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RB BRF Tunabergsallén

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Tunabergsallén i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

