

Årsredovisning för

# BRF Tunet 2

769608-8207

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

## Innehållsförteckning:

## Sida

Förvaltningsberättelse

1-2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Noter

6-9

Underskrifter

10

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tunet 2, 769608-8207, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastigheten är taxerad till 55 528 000 kr.  
Fastighetsskatt för 2019 är 89 408 kr.

*Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:*

Handelsbanken 318701: 974 000 kr, ränta 1,47 %  
Handelsbanken 319625: 3 255 492 kr, ränta 1,49 %  
Handelsbanken 312176: 7 825 000 kr, ränta 2,25 %  
Handelsbanken 312177: 7 885 408 kr, ränta 1,37 %  
Handelsbanken 304276: 4 961 918 kr, ränta 1,95 %  
Handelsbanken 321899: 2 890 000 kr, ränta 1,40 %  
Handelsbanken 312844: 2 700 000 kr, ränta 1,65 %

Fastighetslånen utgjorde per 2019-12-31 totalt 30 491 818 kr. Under året har 801 500 kr amorterats.

Av föreningens bostäder kvarstår 6 st. som hyresrätter.

Det löpande fastighetsunderhållet har under året skötts av Sweax.

Den löpande ekonomiska förvaltningen har under året administrerats av Ekonomiservice i Norrtälje AB.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Utförda underhållsarbeten under 2019

- Nya entrétrappor till alla hus/portar
- Installerat belysning vid alla husgavlar
- Nya sopnedkast för matavfall enl. kommunens restriktioner
- Vattenläcka i källare, fixats OCAB
- Dagvattensbrunnarna spolade
- Bytit ut all belysning i trappuppgångarna till LED-lampor samt sensorstyrda.
- Siffror monterade på husgavlarna
- Bytit el-leverantör till Skefteåkraft
- Bekräftat lånelöfte från Handelsbanken på 7 mkr. Dom lägger det som en checkkredit som vi själva disponerar över, och när projektet är färdigt läggs det om till Stadshypotek.

##### Planerade underhållsarbeten under 2020:

- Bygga nya balkonger, Balco (bygglov klart)
- Se över rörgångarna under husen för att förebygga läcka, Knuttes rör
- Tak över entréer ska sättas upp
- Löpande underhåll av hyresrätter

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

**Mer om styrelsens arbete under 2019:**

- Vi har haft 11 protokollförda styrelsemöten
- Brutit med tidigare projektledare för att hitta entreprenörer till balkongbygget och anlitat en ny, Stefan Mattsson
- 3/12-2019 hölls en extra föreningsstämma med punkterna; 1. Beslut om inglasade balkonger med Balco som entreprenör 2. Stadgeändring, utlysa stämma, senast 14 dagar innan satt datum för extra föreningsstämma.
- Beslut i båda punkter - Bifalles
- Styrelsen har träffats upprepade ggr utöver styrelsemöten i form av möten med entreprenörer vid offertinlämning för balkongbygge samt uppföljning efter beslut togs att gå med Balco. Projektmöten m.m.
- Tagit in diverse offerter och träffat byggherrar
- Vi höll i en fixdag i juni månad för föreningen, samt oktober
- Möten med Sweax
- Möten med Ekonomiservice
- Under 2019 gett ut 7 st. infoblad till medlemmarna
- Medlemsärenden
- Håller på att byta ut medlemstelefonen så sedan Dec. 2019 har medlemmar fått kontakta via mail eller brev.
- Ett stort antal kontakter med mäklare - Mäklarbrev m.m.
- Öppnat upp för diverse tillsyner & besiktningar
- Svarat på mail kontinuerligt
- Dialog med kommunen för att få bygglov godkänt - Balkonger och P-plats (Tunvägen)

**Flerårsöversikt**

|                                   | 2019      | 2018      | 2017      | Belopp i kr<br>2016 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 4 013 425 | 4 012 175 | 3 980 093 | 3 907 446           |
| Resultat efter finansiella poster | 23 357    | 371 976   | -352 489  | -173 212            |
| Soliditet, %                      | 36        | 35        | 33        | 36                  |

**Eget kapital**

|                                          | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Fritt eget<br>kapital |
|------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                         | 18 333 775            | 4 108 750              | 183 424                     | -5 191 718            |
| Disposition enl årsstämmobeslut          |                       |                        |                             |                       |
| Avsättning till fond för yttre underhåll |                       |                        | 67 200                      | -67 200               |
| Årets resultat                           |                       |                        |                             | 23 357                |
| Vid årets slut                           | 18 333 775            | 4 108 750              | 250 624                     | -5 235 561            |

**Resultatdisposition**

|                                                                                         | Belopp i kr |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -5 235 561 behandlas enligt följande: |             |
| balanserat resultat                                                                     | -5 258 918  |
| årets resultat                                                                          | 23 357      |
| Totalt                                                                                  | -5 235 561  |
| disponeras för                                                                          |             |
| Avsättning till fond för yttre underhåll                                                | 67 200      |
| balanseras i ny räkning                                                                 | -5 302 761  |
| Summa                                                                                   | -5 235 561  |

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 4 013 425                 | 4 012 175                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | 3   | -                         | 2 741                     |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |     | <b>4 013 425</b>          | <b>4 014 916</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4   | -2 751 707                | -2 410 313                |
| Personalkostnader                                                           | 5,6 | -139 644                  | -116 008                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 7   | -563 587                  | -563 517                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-3 454 938</b>         | <b>-3 089 838</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>558 487</b>            | <b>925 078</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | 8   | -                         | 3 026                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 9   | -535 130                  | -556 128                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-535 130</b>           | <b>-553 102</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>23 357</b>             | <b>371 976</b>            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>23 357</b>             | <b>371 976</b>            |
| <b>Skatter</b>                                                              |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>23 357</b>             | <b>371 976</b>            |

Handwritten signatures and initials in blue ink.

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 10  | 44 612 678 | 45 097 372 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 11  | 96 825     | 133 755    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 44 709 503 | 45 231 127 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 44 709 503 | 45 231 127 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Övriga fordringar                            |     | 40 000     | 36 331     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12  | 101 832    | 32 935     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 141 832    | 69 266     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 3 933 814  | 4 226 069  |
| Summa kassa och bank                         |     | 3 933 814  | 4 226 069  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 4 075 646  | 4 295 335  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 48 785 149 | 49 526 462 |

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

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 18 333 775        | 18 333 775        |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 4 108 750         | 4 108 750         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 250 624           | 183 424           |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 22 693 149        | 22 625 949        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -5 258 918        | -5 563 694        |
| Årets resultat                               |     | 23 357            | 371 976           |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -5 235 561        | -5 191 718        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>17 457 588</b> | <b>17 434 231</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13  | 29 690 318        | 30 543 318        |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 29 690 318        | 30 543 318        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13  | 801 500           | 750 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 249 193           | 220 936           |
| Skatteskulder                                |     | 177 446           | 174 668           |
| Övriga skulder                               |     | 8 351             | 2 252             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 400 753           | 401 057           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 1 637 243         | 1 548 913         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>48 785 149</b> | <b>49 526 462</b> |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

| Anläggningstillgångar                    | År  |
|------------------------------------------|-----|
| Materiella anläggningstillgångar:        |     |
| -Byggnader                               | 100 |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 5   |

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning

|                         | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 3 367 407                 | 3 361 707                 |
| Hysesintäkter bostäder  | 483 024                   | 500 619                   |
| Hysesintäkter p platser | 89 015                    | 82 203                    |
| Kabel TV                | 38 400                    | 38 250                    |
| Övriga intäkter         | 35 579                    | 29 396                    |
| <b>Summa</b>            | <b>4 013 425</b>          | <b>4 012 175</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga intäkter | -                         | 2 741                     |
| <b>Summa</b>    | <b>-</b>                  | <b>2 741</b>              |

*Handwritten signature and initials*

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                       | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparationer och underhåll            | 627 920                   | 424 777                   |
| Fjärrvärme                            | 476 847                   | 499 229                   |
| El                                    | 370 415                   | 384 137                   |
| Vatten                                | 414 001                   | 400 590                   |
| Sophämtning                           | 100 505                   | 101 799                   |
| Fastighetsförsäkring                  | 67 527                    | 59 592                    |
| Fastighetsskötsel                     | 243 653                   | 212 141                   |
| Snöröjning                            | 56 395                    | 31 746                    |
| Kabel TV                              | 89 160                    | 83 800                    |
| Fastighetsskatt                       | 89 408                    | 91 711                    |
| Förbrukningsinventarier och -material | 5 350                     | 8 858                     |
| Övriga tjänster                       | 185 805                   | 86 431                    |
| Övriga kostnader                      | 24 721                    | 25 502                    |
|                                       | <b>2 751 707</b>          | <b>2 410 313</b>          |

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

##### *Personal*

|                        | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medelantalet anställda | -                         | -                         |
| <b>Summa</b>           | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  |

#### Not 6 Personalkostnader

|                   | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode    | 108 750                   | 90 000                    |
| Sociala kostnader | 30 894                    | 26 008                    |
|                   | <b>139 644</b>            | <b>116 008</b>            |

#### Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

|                                         | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark                      | 526 657                   | 526 587                   |
| Inventarier, verktyg och installationer | 36 930                    | 36 930                    |
| <b>Summa</b>                            | <b>563 587</b>            | <b>563 517</b>            |

#### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                       | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, övriga | -                         | 3 026                     |
| <b>Summa</b>          | <b>-</b>                  | <b>3 026</b>              |

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                        | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 535 130                   | 556 128                   |
| <b>Summa</b>           | <b>535 130</b>            | <b>556 128</b>            |

### Not 10 Byggnader och mark

|                                         | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 52 658 739        | 52 658 739        |
| -Nyanskaffningar                        | 41 963            |                   |
|                                         | <u>52 700 702</u> | <u>52 658 739</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -7 561 367        | -7 034 780        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -526 657          | -526 587          |
|                                         | <u>-8 088 024</u> | <u>-7 561 367</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>44 612 678</b> | <b>45 097 372</b> |
| Taxeringsvärde byggnader:               | 39 128 000        | 45 247 000        |
| Taxeringsvärde mark:                    | 16 400 000        | 15 400 000        |
| Vid årets slut                          | <u>55 528 000</u> | <u>60 647 000</u> |

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

|                                         | 2019-12-31      | 2018-12-31      |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                 |                 |
| -Vid årets början                       | 318 955         | 318 955         |
| Vid årets slut                          | <u>318 955</u>  | <u>318 955</u>  |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                 |                 |
| -Vid årets början                       | -185 200        | -148 270        |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden   | -36 930         | -36 930         |
| Vid årets slut                          | <u>-222 130</u> | <u>-185 200</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>96 825</b>   | <b>133 755</b>  |

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                            | 2019-12-31     | 2018-12-31    |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetald medlemsavgift  | -              | 2 875         |
| Förutbetalt bredband       | 21 991         | 21 650        |
| Förutbetald försäkring     | 76 908         | 5 417         |
| Förutbetald bankavgift     | 1 550          | 1 250         |
| Upplupen intäkt, parkering | 1 383          | 1 743         |
|                            | <u>101 832</u> | <u>32 935</u> |

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

### Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                                     | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år efter balansdagen           | 801 500           |
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år efter balansdagen | 3 206 000         |
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen   | 26 484 318        |
|                                                                                     | <b>30 491 818</b> |

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

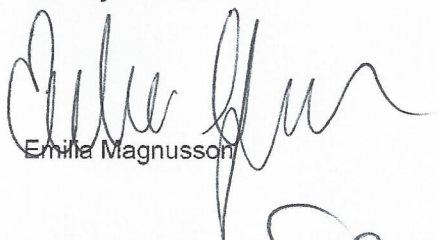
|                        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 32 650 000        | 32 650 000        |
|                        | <b>32 650 000</b> | <b>32 650 000</b> |

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

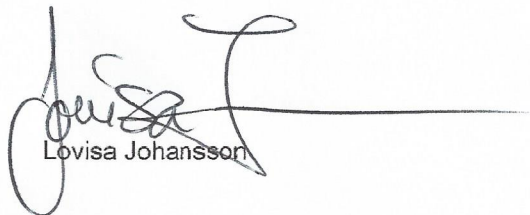
|                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter     | 253 430        | 242 822        |
| Upplupen ränta            | 26 764         | 25 852         |
| Sociala kostnader         | 2 547          | 2 073          |
| Fjärrvärme                | 50 597         | 54 000         |
| El                        | 34 930         | 40 906         |
| Redovisning               | 6 206          | 4 368          |
| Sophämtning               | 23 644         | 25 659         |
| Revision                  | -              | 5 000          |
| Övriga upplupna kostnader | 2 635          | 377            |
|                           | <b>400 753</b> | <b>401 057</b> |

## Underskrifter

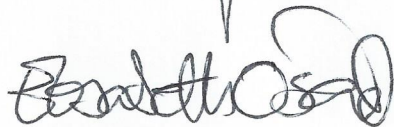
Norrtälje 2020-05-08



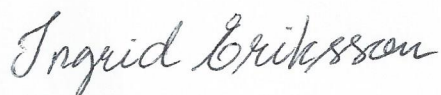
Emilia Magnusson



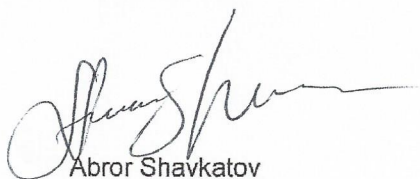
Lovisa Johansson



Elisabeth Oseid



Ingrid Eriksson



Abror Shavkatov

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 06-08



Tommy Ekman  
Extern revisor