

Årsredovisning för
Brf Tunafors i Eskilstuna
769625-9295

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplysningar till resultaträkning	7
Upplysningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

MSA


Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tunafors i Eskilstuna, 769625-9295, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2013-02-07 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2013-02-21, föreningens stadgar registrerades 2013-02-21. Nytt registreringsbevis och nya stadgar utfärdades och registrerades 2014-09-03. Ekonomisk plan registrerades 2014-03-25. Nytt registreringsbevis utfärdades 2015-07-07.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Eskilstuna Forsen 2 2013-11-01. Fastigheten består av 4 byggnader med 77 bostadslägenheter, 1 st lokal samt 16 st carportplatser och 35 st parkeringsplatser. Total BOA 6790 m², total LOA 83 m². Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2014-01-31. Ett tillägg till totalentreprenaden undertecknades 2014-06-19. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram till 2016-11-01. Fullgörandeförsäkring är utställd av Brim AB. Av bostadsrättsföreningens 77 lägenheter var 76 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomisk ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

Servitut

Föreningen belastas av servitut avseende väg samt gång- och cykelväg.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2015-01-01 - 2015-12-31:

Rune Söderberg	Ordförande
Lars Sannö	Ledamot
Lars-Olov Bogren	Ledamot
Krister Nilsson	Suppleant
Johnny Andersson	Suppleant

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna alternativt en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna. Styrelsen har under 2015 haft 8 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseenden föregående räkenskapsår hölls 2015-05-18.

Under räkenskapsåret 2015 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

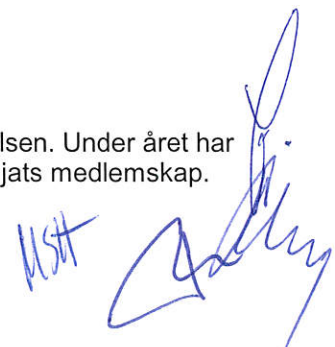
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB. Föreningen har tecknat avtal med Peab Bostad AB för 2016 fram till 2017.

Årsavgifter

Årsavgiften för 2016 kommer att lämnas oförändrad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 123 medlemmar varav 5 från den externa styrelsen. Under året har 4 bostadslägenhet överlåtits, 6 medlemmar har utträtt och 6 medlemmar har beviljats medlemskap.



Flerårsöversikt

	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	870 546	-	-
Balansomslutning	218 411 075	197 230 173	54 927 588
Resultat efter finansiella poster	168 313	-	-
Soliditet, %	80	-	-


Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	168 313
Att disponera	168 313

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	33 950
Balans i ny räkning	134 363
Att disponera i ny räkning	168 313


Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB stod för alla kostnader och erhöll alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2015-10-31.

MSH




Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	870 546	-
Summa rörelseintäkter		870 546	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2,3	-413 274	-
Avskrivningar	4	-227 167	-
Summa rörelsekostnader		-640 441	-
Rörelseresultat		230 105	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	-
Räntekostnader		-61 960	-
Summa finansiella poster		-61 792	-
Resultat efter finansiella poster		168 313	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		168 313	-
Skatter			
Årets resultat		168 313	-

MSH




Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	216 632 833	196 368 371
Summa materiella anläggningstillgångar		216 632 833	196 368 371
Summa anläggningstillgångar		216 632 833	196 368 371
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	5	911 892	78 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	28 407	1 250
Summa kortfristiga fordringar		940 299	80 131
Kassa och bank			
Kassa och bank		837 943	781 671
Summa kassa och bank		837 943	781 671
Summa omsättningstillgångar		1 778 242	861 802
SUMMA TILLGÅNGAR		218 411 075	197 230 173

MSH




Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		146 806 000	-
Upplåtelseavgifter		28 304 000	-
Summa bundet eget kapital		175 110 000	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		168 313	-
Summa fritt eget kapital		168 313	-
Summa eget kapital		175 278 313	-
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	38 535 664	-
Summa långfristiga skulder		38 535 664	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 944 336	177 755 996
Leverantörsskulder		144 870	5 409 698
Övriga skulder	9	757 575	14 050 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 750 317	14 238
Summa kortfristiga skulder		4 597 098	197 230 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 411 075	197 230 173

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	38 600 000	38 600 000
Summa ställda säkerheter	38 600 000	38 600 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

inga

inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Förstagångstillämpning av BFNAR 2009:1

Föreningen har under det aktuella räkenskapsåret övergått till att tillämpa BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Detta kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt


Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Ush




Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	701 633	-
Debiterad el	92 696	-
Hysesintäkter lokaler momspliktig	20 750	-
P-plats	30 700	-
Carport	19 200	-
Överlåtelseavgift	1 113	-
Andrahandsuthyrning	4 450	-
Öresavrundning	4	-
Summa	870 546	-

Peab Bostad AB erhöll samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-10-31.

Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	45 876	-
Reparationer	2 851	-
El	81 238	-
Värme	190 160	-
Vatten och avlopp	22 853	-
Sophämtning	9 632	-
Fastighetsförsäkring	6 012	-
Digital-TV/Bredband/Telefoni	32 764	-
Vinterunderhåll	5 523	-
Revisionsarvode	3 021	-
Ekonomisk förvaltning	12 833	-
Bankkostnader	511	-
Summa	413 274	-

Peab Bostad AB stod för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-10-31.

Not 3 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31

Peab Bostad AB står för den externa styrelsens arvode. Beloppet bokförs som en fordran på Peab Bostad AB och regleras successivt vid slutregleringar mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad AB. 2015 års arvode inkl. moms uppgår till 121 590 kr, föregående års arvode var 50 095 kr.

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	196 368 371	54 900 000
-Nyanskaffningar	20 491 629	141 468 371
	<u>216 860 000</u>	<u>196 368 371</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-227 167	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>-227 167</u>	<u>-</u>
Varav byggnader	163 332 833	143 068 371
Varav mark	53 300 000	53 300 000
Summa	216 632 833	196 368 371

Fastighetsbeteckning Eskilstuna Forsen 2

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 83 400 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	70 000 000	10 845 000
Taxeringsvärde mark	13 400 000	2 922 000
Summa	83 400 000	13 767 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 217 160 000 kr.

Not 5 Övriga fordringar

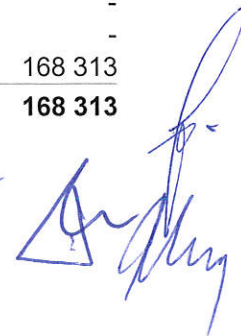
	2015-12-31	2014-12-31
Fordran medlemmar	911 890	-
Fordran Peab Bostad AB	-	78 881
Skattekonto	2	-
Summa	911 892	78 881

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	12 025	-
Telia	16 382	-
Bankavgift	-	1 250
Summa	28 407	1 250

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	-	-	-	-	-
Disposition enl. stämman	-	-	-	-	-
Förändring insatser	146 806 000	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	28 304 000	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	168 313
Summa	146 806 000	28 304 000	-	-	168 313

USH


Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Vilkorsdag	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken 768725038		Byggnadskreditiv	1 880 000	149 093 539
Handelsbanken 849177898		Byggnadskreditiv	-	28 662 457
Stadshypotek AB 833619	1,054	16-10-30	12 867 000	-
Stadshypotek AB 833620	1,145	15-10-30	12 866 500	-
Stadshypotek AB 833621	1,762	20-10-30	12 866 500	-
Summa			40 480 000	177 755 996
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	64 336	257 344	-	321 680
Skulder till kreditinstitut	1 880 000	-	38 278 320	40 158 320
Summa	1 944 336	257 344	38 278 320	40 480 000

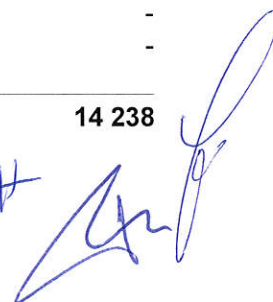
Not 9 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Skuld till medlemmar	-	14 040 000
Skuld till Peab Bostad AB	749 793	-
Utgående moms	7 782	-
Personalskatt	-	7 854
Sociala avgifter	-	2 387
Summa	757 575	14 050 241

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Motkonto medlemsfordran	1 155 646	-
Revisionsarvode	18 125	14 238
Upplupen ränta	61 960	-
Beräknad fastighetsskatt 2015	333 600	-
El	43 024	-
Värme	106 749	-
Vatten och avlopp	12 050	-
Sophämtning	5 563	-
Ekonomisk förvaltning	12 833	-
Bankavgift	767	-
Summa	1 750 317	14 238


MSH



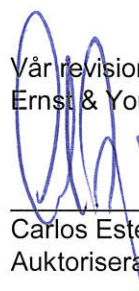

Underskrifter

Strängnäs 2016-04-11


Rune Söderberg


Lars Sannö


Lars-Olov Bogren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-25
Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tunafors i Eskilstuna, org.nr 769625-9295

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tunafors i Eskilstuna för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tunafors i Eskilstuna för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 25/4 2016

Ernst & Young AB


Carlos Esterling
Auktoriserad revisor