

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Tangenten, Uppsala**  
769626-8718

Räkenskapsåret  
2013-09-06 – 2014-12-31

Styrelsen för Brf Tangenten, Uppsala i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-09-06 – 2014-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Tangenten, Uppsala i Uppsala kommun, bildades den 27 augusti 2013 och registrerades hos Bolagsverket den 6 september 2013.

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

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 november 2014.

#### Föreningens byggnad

Föreningen har tecknat köpekontrakt med NCC Boende AB 2014-02-10 gällande fastigheten Kvarngärdet 56:5 samt del av 56:2 Uppsala kommun.

Föreningen har tecknat entreprenadkontrakt med NCC Boende AB 2014-02-10 för uppförande av föreningens hus.

Föreningen uppför 52 bostadsrätter i ett flerfamiljshus.

Inflyttning i fastigheten beräknas att ske under perioden oktober till december 2015.

Den totala boytan är beräknad till 4 654 kvm.

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

#### Lägenhetsfördelning:

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

#### Förvaltning

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

#### Samfällighet

Föreningen kommer vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA:1 och GA:9 tillsammans med andra fastigheter. GA:1 skall förvaltas genom samfällighetsförening och GA:9 skall förvaltas genom delägarförvaltning.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen skall vara delaktig i en gemensamhetsanläggning (GA:1) avseende garaget, lek-, gräs-, planteringsytor, gångvägar, belysning, soprum, tvättstuga, undercentral, elrum, fläktrum, ledningar, cykelrum, barnvagnsförråd och en annan (GA:9) avseende vägbana, belysning, dagvattenledning, planteringar. Andelstal för GA:1 är 32/100 och i GA:9 är 44,16/214. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 709 000 kr/år.

#### Föreningens hyreskontrakt

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Platser	Löptid t o m
Mobil Park AB	ja	37	2017-12-31

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

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 april 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kjell Augustsson Christer Bentzer Sven Larsson
-----------	--

Suppleant	Hans Lindström
-----------	----------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft fyra protokollförda sammanträden. Extra stämma hölls 17 november 2014 där beslut togs om att anta nya stadgar.

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket 2014-02-19. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 2014-02-24.

#### Årsavgifter

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

#### Avräkning mot NCC Boende AB

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

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

#### Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Uppskattad anskaffningskostnad och finansieringsbalans har följande uppställning;

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

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

#### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 500 kr per styrelsemöte från ordinarie stämma våren 2014 till ordinarie stämma våren 2015.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

#### Yttre fond

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

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

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

<u>Årets kassaflöde</u>	<u>2014</u>
Likvida medel vid årets början	0
Inbetalningar av medlemsinsatser	300 000
Delbetalning av entreprenadsumma	-70 000 000
Inbetalning av ränta	185
Utbetalningar av föreningens driftkostnader	-238 197
Förändring av byggnadskreditiv	70 232 347
Likvida medel vid årets slut	294 335

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet fem medlemmar. Under året har fem medlemmar tillträtt samt inga medlemmar utträtt ur föreningen vid 46 antal överlåtelser och 52 antal upplåtelser.

#### **Resultatdisposition**

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med tilläggsupplysningar.

9

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Pågående nyanläggningar	2	85 790 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 790 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 790 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	3	298 872
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>298 872</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>298 872</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 088 872</b>

	Not	
<b>Balansräkning</b>	<b>1</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>4</b>	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser		300 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>300 000</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>300 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	5	70 232 347
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 232 347</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		1 313
Skulder till entreprenör		15 555 212
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 556 525</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 088 872</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31
Årets aktiveringar	85 790 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 790 000</b>

### Not 3 Övriga fordringar

	2014-12-31
Övriga fordringar på Fastum	4 537
Avräkningskonto förvaltare	294 335
	<b>298 872</b>

### Not 4 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Årets resultat
Ökning av insatskapital	300 000	
Årets resultat		0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>

Brf Tangenten, Uppsala  
Org.nr 769626-8718

7 (7)


**Not 5 Skulder till kreditinstitut**


**Långivare**  
Utnyttjad kredit

**Lånebelopp**  
**2014-12-31**  
70 232 347  
**70 232 347**

Beviljad kredit per 2014-12-31: 110 000 000 kr

Uppsala den ..... 20/2 - 2015 .....

  
Kjell Augustsson

  
Christer Bentzer

  
Sven Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 februari 2015 .....

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tangenten för räkenskapsåret 2013-09-06 – 2014-12-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god 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 2014 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tangenten för år 2014-01-01 – 2014-12-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-02-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor