

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Tangenten, Uppsala**

769626-8718

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Tangenten, Uppsala, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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 fastighet

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 56:5 i Uppsala kommun.

Föreningen består av 52 bostadsrätter i ett flerfamiljshus.  
Inflyttning i fastigheten har skett under oktober till november 2015.

Den totala boarean (BOA) är ca 4 654 kvm.  
Föreningen har 37 garageplatser, 2 mc-platser och 7 öppna 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

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 10 december 2015. Garantitiden är fem år, men jämkad enligt överenskommelse, och löper fram till den 13 november 2020.  
Garantibesiktning verkställs dock inom 2 år från godkänd entreprenad.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2017.

Föreningen har avtal med UBC Teknisk Förvaltning gällande teknisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2018. Omförhandling kan ske senast den 30 september 2018.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar:

GA:1 avseende garage, gård, samt ett antal gemensamma utrymmen såsom soprum och tvättstuga

GA:9 avseende vägbana med vändplan.

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 garage löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Platser	Löptid t o m
Q-Park AB	ja	37 garageplatser 2 MC platser	2017-12-31

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

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 juni 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Paul Sandberg Maria Tolo Niklas Asplund Jesper Davidsson Anders Fahlgren
Suppleant	Therese Asplund Frida lanshammar Amanda Persson Björn Weström

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

Styrelsen har under året haft fyra protokollförda sammanträden. Extra stämmor hölls den 26 januari 2016 där beslut togs om utökad styrelse samt den 27 oktober 2016 där första beslut togs om uppdaterade stadgar.

#### Valberedning

Jesefin Gelin	Sammanställande
Jonas Missaoui	
Christer Sparf	

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

#### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett prisbasbelopp exkl sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen.

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 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd (värdeår 2016) finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

uk  
47  
M.5

### Ekonomisk plan

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

### 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.

### 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 en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

### Avräkning mot Bonava Sverige AB (tidigare NCC Boende AB)

Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 30 juni 2016. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

### Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Uppskattad anskaffningskostnad och finansieringsbalans har följande uppställning;

Anskaffningskostnad	184 847 000	Insatser	100 500 419
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	33 499 581
		Fastighetslån	48 500 000
		Avdragsrätt mervärdesskatt	2 397 000
S:a anskaffningskostnad	184 897 000	S:a finansiering	184 897 000

<u>Årets förändring av likvida medel</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter och övriga intäkter	2 785 944	440 249
Hyror och övriga intäkter	484 715	0
Kostnader exkl avskrivningar	<u>-1 545 731</u>	<u>-171 289</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 724 928	268 960
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-1 195 140	501 445
Årets amorteringar	-37 500	0
Upptagna fastighetslån	48 500 000	0
Förändring av byggnadskreditiv	-48 671 290	-21 561 057
Inbetalning av medlemsinstatser & upplåtelseavgifter	0	133 700 000
Delbetalning av entreprenadsumma	0	-112 450 000
Förändring likvida medel	320 998	459 348
Likvida medel vid årets början	753 683	294 335
Likvida medel vid årets slut	1 074 681	753 683

WA  
A.F  
M.T

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 83 (86) medlemmar. Under året har tio (94) medlemmar tillträtt samt 13 (13) medlemmar utträtt ur föreningen vid sex (tolv) antal överlåtelser och inga (inga) upplåtelser.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 652
Resultat efter finansiella poster (tkr)	297
Soliditet (%)	73,33
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	917
Fastighetslån/kvm	10 413
Årsavgifter/kvm	605

### 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 i relation till balansomslutning.

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 500 419	33 499 581		0	134 000 000
Enligt slutavräkning			78 247		78 247
Årets resultat				296 885	296 885
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 500 419</b>	<b>33 499 581</b>	<b>78 247</b>	<b>296 885</b>	<b>134 375 132</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	296 885
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	139 620
i ny räkning överföres	157 265
	<b>296 885</b>

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

W  
A  
M, T

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 651 754	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 651 754</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-475 064	0
Övriga externa kostnader	4	-47 431	0
Personalkostnader	5	-38 966	0
Avskrivningar	6	-620 250	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 181 711</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>470 043</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 990	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 148	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-173 158</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>296 885</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>296 885</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	181 829 750	182 450 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>181 829 750</b>	<b>182 450 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>181 829 750</b>	<b>182 450 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 164 230	3 145 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	255 135	72 564
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 419 365</b>	<b>3 218 537</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 419 365</b>	<b>3 218 537</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>183 249 115</b>	<b>185 668 537</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 000 000	134 000 000
Fond för yttre underhåll		78 247	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>134 078 247</b>	<b>134 000 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		296 885	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>296 885</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 375 132</b>	<b>134 000 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	48 462 500	48 671 290
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 462 500</b>	<b>48 671 290</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		39 151	2 566 587
Skatteskulder		14 348	0
Övriga skulder		20 302	177 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	337 682	252 980
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>411 483</b>	<b>2 997 247</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>183 249 115</b>	<b>185 668 537</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 407 912	0
P-plats och garage	168 074	0
Kabel-TV och bredband	70 224	0
Varmvattenavgifter	4 060	0
Avgifter för andrahandsuthyrning	1 484	0
	<b>1 651 754</b>	<b>0</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	45 512	0
Inköp av parkeringstjänster	13 655	0
Gemensamhetsanläggning	333 440	0
Reparationer	16 585	0
Hissreparationer	1 926	0
Försäkringskostnader	14 838	0
Kabel-tv	49 108	0
	<b>475 064</b>	<b>0</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto	1 551	0
Ekonomisk förvaltning	29 938	0
Bankkostnader	1 000	0
Juridisk konsultation	7 500	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 630	0
Övriga poster	1 812	0
	<b>47 431</b>	<b>0</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	29 650	0
Sociala avgifter	9 316	0
	<b>38 966</b>	<b>0</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	126 447 000	0
Omklassificeringar		126 447 000
Investeringsmoms	-2 397 000	-2 397 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>124 050 000</b>	<b>124 050 000</b>
Årets avskrivningar	-620 250	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-620 250</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 429 750</b>	<b>124 050 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	1 151	0
Skattefordran	0	2 392 290
Avräkningskonto förvaltare	1 074 681	753 683
Fordran hos entreprenör	88 398	0
	<b>1 164 230</b>	<b>3 145 973</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	10 701	23 721
Konsultarvode	8 136	0
Tv, bredband och telefoni	24 591	0
Samfällighetsavgift	166 720	0
Förvaltningskostnader	16 934	0
Parkeringsintäkter	28 052	48 843
	<b>255 134</b>	<b>72 564</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
-----------	-----------	-----------	------------	------------

mt  
Ae  
M.T

	%	ränteändring	2016-12-31	2015-12-31
Byggnadskreditiv			0	48 671 290
Swedbank	1,06	3-månader	485 000	0
Swedbank	0,56	2017-06-21	11 640 000	0
Swedbank	0,64	2018-06-20	12 125 000	0
Swedbank	0,76	2019-06-19	12 125 000	0
Swedbank	0,92	2020-06-17	12 087 500	0
			<b>48 462 500</b>	<b>48 671 290</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			150 000	

#### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	60 618	0
Styrelsearvoden	29 650	0
Sociala avgifter	9 317	0
Parkeringskostnader	2 286	3 908
Förutbetalda avgifter och hyror	235 810	249 072
	<b>337 681</b>	<b>252 980</b>

#### Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	48 500 000	0
	<b>48 500 000</b>	<b>0</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**



Paul Sandberg



Maria Tolo



Niklas Asplund



Jesper Davidsson



Anders Fahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

