

**ÅRSREDOVISNING**  
**2021**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**TUNAVALLSHÖJDEN**

Org.nr 718000-0197

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

<b>STYRELSE:</b>	Maud Högman	Ordförande
	Roland Keller	Sekreterare
	Lars Granquist	Vice ordförande
	Ann Hagernäs	Vice sekreterare
	Marjut Derehall	Ledamot
	Georg Haddad	Suppleant
	Hanna Polesak	Suppleant

**REVISORER:** Curt Salomon med Jan-Åke Carlsson som suppleant

Fastighetens registerbeteckning är **Flintan 11**. Föreningens fastighet omfattar 72 lägenheter med en yta av 4 450 kvm, alla är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom är en lokal om 50 kvm upplåten med hyresrätt.

Fastighetens taxeringsvärde är **39 761 000** kr varav markvärde **11 466 000** kr. Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige. Den administrativa förvaltningen har skötts av MARK Redovisarna AB. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

**MEDLEMSBYTEN** Nr 35, 42, 71, 83, 84 och 115 har fått nya ägare under året.

**Fastighetsavskrivning** har gjorts med **370 669** kr. Avskrivning görs med **2 %** av fastighetens bokförda värde. Linjär avskrivning enl. regelverket K 2.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter, tkr	2 843	2 804	2 799	2 742	2 739
Redovisat resultat, tkr	-880	156	-12	-197	432
Årsavgift kr/kvm	569	569	569	558	558
Värmekostnad, kr/kvm	84	73	97	105	104
Nettoränta, kr/kvm	29	36	40	43	45
Lån, kr/kvm	2 077	2 151	2 203	2 254	2 304

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-28.

Avgifterna höjdes senast 2019-01-01 med 2 %.

<b>Eget kapital</b>	<b>Grundavgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Dispositionsfond</b>	<b>Årets resultat</b>
Vid årets början	423 400	299 295	632 180	156 432
Disp enl stämmobeslut		25 000	131 432	-156 432
Uttag för reparationer				
Årets resultat				-880 376
Vid årets slut	<b>423 400</b>	<b>324 295</b>	<b>763 612</b>	<b>-880 376</b>

Under året har relining skett av vattenledningarna till en kostnad av 1 044 875 kr, nya ventilationskanaler till en kostnad av 134 390 kr och så har OVK och ventilationsrensning skett för 75 275 kr. Samt energideklaration har upprättats för 12 500 kr.

Till stämmans förfogande står följande:

Dispositionsfond	763 611,62
Årets resultat	<u>-880 375,64</u>
	<b>-116 764,02</b>

Styrelsens förslag:

Yttre repfond enl stadgar	119 283,00
Dispositionsfond	<u>-236 047,02</u>
	<b>-116 764,02</b>

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

# Resultaträkning

## Brf Tunavallshöjden

	not	2021	2020
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		2 842 644	2 807 470
<b>Föreningens kostnader</b>			
Förvaltning enligt bilaga 1		<u>-3 219 780</u>	<u>-2 119 917</u>
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>-377 136</b>	<b>687 553</b>
Avskrivningar			
fastigheten	1	-370 669	-370 669
balanserade reparationer	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>-747 805</b>	<b>316 884</b>
<b><u>Finansiella poster</u></b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		<u>-132 571</u>	<u>-160 452</u>
		-132 571	-160 452
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-880 376</b>	<b>156 432</b>
<b><u>Bokslutsdispositioner</u></b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-880 376</b>	<b>156 432</b>

# Balansräkning

## Brf Tunavallshöjden

	not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
Fastigheten Flintan 11	1		
byggnader		18 533 450	18 533 450
./ ack. värdeminskning		-9 144 173	-8 773 504
balanserade reparationer		0	0
		<u>9 389 277</u>	<u>9 759 946</u>
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
Bank		1 157 845	1 715 842
Handkassa		4 000	4 000
Skattekonto		2 456	2 456
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Div. fordringar		0	0
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		0	0
		<u>1 164 301</u>	<u>1 722 298</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 553 578</b>	<b>11 482 244</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b><u>Eget kapital, bundet</u></b>			
Grundavgifter		423 400	423 400
Dispositionsfond		763 612	632 180
Upplåtelseavgifter		125 000	125 000
Fond yttre underhåll	2	324 295	299 295
		<u>1 636 307</u>	<u>1 479 874</u>
<b><u>Eget kapital, fritt</u></b>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		-880 376	156 432
		<u>-880 376</u>	<u>156 432</u>
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Inteckningslån	3	9 345 557	9 571 769
		<u>9 345 557</u>	<u>9 571 769</u>
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Leverantörsskulder		221 945	168 423
Skatteskuld		42 562	42 599
Upplupna kostnader		21 420	21 724
Förskottsavgifter		133 875	8 796
Övriga kortfristiga skulder		31 101	31 440
Inre reparationsfond		1 187	1 187
		<u>452 090</u>	<u>274 169</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 553 578</b>	<b>11 482 244</b>
<b>Ställda panter:</b>			
Pantbrev i fastigheten Flintan 11		14 939 000	14 939 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

# Notanteckningar

## Brf Tunavallshöjden

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Fastigheter

Avskrivning på föreningens byggnad har gjorts med 2 %.

Reservering för framtida underhåll av fastigheter sker genom resultatdisposition.

	2021		2020
<b>Not 1</b>	<b><u>Byggnader</u></b>		
	Anskaffningsvärde	18 533 450,00	18 533 450,00
	Årets avskrivning	-370 669,00	-370 669,00
	Ackumulerad avskrivning	-8 773 504,00	-8 032 166,00
	Bokfört värde	<b>9 389 277,00</b>	<b>10 130 615,00</b>
<b>Not 2</b>	<b><u>Fond yttre underhåll</u></b>		
	Vid årets ingång	299 294,89	249 295,00
	Avsättning enl stämmobeslut	25 000,00	25 000,00
	Avsättning enl budget	0,00	0,00
	Uttag ur fonden	0,00	0,00
		<b>324 294,89</b>	<b>274 295,00</b>
<b>Not 3</b>	<b><u>Långivare</u></b>	Utg skuld	Ränta
	2350 - Stadshypotek	3 124 277	1,31%
	2351 - Stadshypotek	3 123 040	1,49%
	2352 - Stadshypotek	3 098 240	1,19%
		<b>9 345 557</b>	<b>9 796 981</b>

Eskilstuna den / 2022

  
Maud Högman

  
Lars Granquist

  
Roland Keller

  
Ann Hagernäs

  
Marjut Derehall

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har vi avgett <sup>15,3</sup> 2022

  
Curt Salomon

# REVISIONSBERÄTTELSE 2021

\*\*\*\*\*

För Bostadsrättsföreningen Tunavallshöjden, org.nr. 718000-0197

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2021- 31/12 2021 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2021,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 15/3 2022



---

Curt Salomon

## Specifikation av föreningens intäkter

	2021	2020
Årsavgifter och hyror, bostäder	2 531 172	2 531 172
El lokaler	66 362	68 027
Hyror, lokaler	122 415	84 417
Hyror, garage	121 644	119 530
Övriga intäkter	1 051	4 324
	<u>2 842 644</u>	<u>2 807 470</u>

## Specifikation av föreningens kostnader

Fastighetsskötsel & städning	3 736	22 114
Rep och underhåll	1 635 915	591 376
El	213 891	180 932
Värme	378 672	325 535
Vatten och avlopp	177 881	178 170
Renhållning	136 992	139 295
Försäkringar, premier	74 178	70 110
Kabel-TV	27 642	119 526
Datakommunikation	101 887	9 537
Diverse kostnader	31 810	35 855
Fastighetsskatt	107 998	106 778
Förbrukningsmateriel	4 780	3 784
Telefonkostnader	11 368	10 354
Administration	63 467	63 467
Lön fastighetsskötare	160 200	163 170
Arbetsersättn. medlemmar	4 225	14 625
Vice värdsarvode	20 000	20 000
Styrelsearvoden	29 417	27 995
Revisionsarvoden	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	25 721	27 295
	<u>3 219 780</u>	<u>2 119 917</u>

### Åtgärder genom åren

År 2005	Stamreovering	3 608 519
År 2009	Belysning i trapphus	109 375
	Takmålning	175 000
	PCB Inventering	29 944
	Frisörsalong galler	36 063
	Räcken	19 283
År 2010	Byte fjärrvärmecentral	496 125
År 2011	Parkeringsplatta/garagetak	219 787
År 2012	Byte lägenhetsdörrar	796 250
	Målning garage	183 750
	Byte garageport	60 000
År 2013	Tvättstugeutrustning	90 031
	Porttelefon och dörrautomatik	63 812
	Hissreparationer	65 944
År 2014	Hissreparationer	356 580
År 2016	Målning fönsterbleck o takfot	135 913
	Reparation av takfot	184 469
År 2019	Frånluft	737 500
År 2020	Frånluftspumpar	325 794
	Dockning värmesystem	66 625
År 2021	Relining av vattenrör	1 044 875
	Omarbeten ventilationrör	134 390
	OVK och ventilationsrensning	75 275
	Energideklaration	12 500