

Styrelsen för Brf Tonsättaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-03-28.

Föreningens fastighet, Valsätra 63:1 bebyggdes 1983-84 av Diös Östra Bygg AB och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 95 lägenheter och 36 st 2-vånings radhus, totalt 131 st lägenheter.

Dessutom finns 79 st garage och 22 p-platser med el och 36 utan.

Lägenhetsfördelning:

35	st 2 rum och kök
35	st 3 rum och kök
29	st 4 rum och kök
32	st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 11 497,9 kvm

Total yta: 12 253,9 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-12-12 bestått av:

Ordinarie	Sven Jansson	Ordf.
	Katarina Kyllmar	Vice. Ordf.
	Karin Wälivaara Ramstedt	
	Markus Hiding Wallin	
	Johan Arnqvist	

Suppleanter	Gunnar Larsson
	Agneta Piirimets

J

Valda revisorer vid ordinarie stämma.

Ordinarie	Per Hammar	KPMG
	Mattias Eklöf	KPMG

Valberedning

Mikael Bruzitis
Sunita Hallgren
Roger Waldenström

Styrelsen har under året haft 14 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av anställd fastighetsskötare. Trappstädningen utförs av Fejax AB.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 236 947 kronor, vilket avser reparationer vid läckage i varmvattencentral, reparation av avluftning, reparation av värmepump i tvättstugan, utförda hissreparationer samt reparationer av tvättmaskin och torktumlare.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 4 023 902 kronor, främst avseende slutförandet av renoveringen och målning av fönster, blakongrenovering, besiktning och byte av ventilation, renovering av trapphus, inköp av ny torktumlare, samt utförd takbehandling.

Tidigare utförda renoveringar

2013/2014 Fasadrenovering

2014/2015 Byte fläktaggregat

2015/2016 Renovering av kulvert samt målning av radhus

2016/2017 Påbörjad renovering och målning av fönster samt fällning av träd vid Hugo Alfvéns väg

2017/2018 Forts målning av fönster, golvläggning i soprum samt utförd stamspolning

2018/2019 Slutförande av målning av fönster, renovering trapphus samt renovering av tvättstuga

A

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 11 st överlåtelser ägt rum. 3 st andrahandsupplåtelser har beviljats av styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Vid andrahandsupplåtelser tas en avgift ut som är beräknad på ett prisbasbelopp.

Föreningen hade 201 st medlemmar vid årets slut.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under året och någon höjning är för närvarande inte heller aktuell.

Genomsnittlig avgift per 2020-07-01 uppgår till 624 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning (tkr)	7 304	7 300	7 305	7 309
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 205	1 494	1 230	1 975
Soliditet (%)	31	34	32	29
Kassalikviditet (%)	189	287	257	261
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	1 045	1 045	1 045	133
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	9 545	9 539	9 536	9 403
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	624	624	624	624
Lån kronor per kvm yta	2 524	2 573	2 671	2 842

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen beslutar att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 910 875
årets förlust	-2 205 045
	4 705 830

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	1 045 000
ianspråkstagande av yttre reparationsfond	-4 023 902
i ny räkning överföres	7 684 732
	4 705 830

Förändring eget kapital	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 297 502	9 539 934	5 422 314	1 493 563
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		1 045 000	-1 045 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 039 997	1 039 997	
Balanseras i ny räkning			1 493 563	-1 493 563
Årets resultat				-2 205 045

Belopp vid årets utgång **1 297 502** **9 544 937** **6 910 874** **-2 205 045**

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



Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 304 147	7 300 055
Övriga rörelseintäkter		5 101	50 814
Summa rörelseintäkter		7 309 248	7 350 869
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-7 976 104	-4 281 770
Övriga externa kostnader	5	-263 061	-300 231
Personalkostnader	6	-369 192	-355 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 127	-501 127
Summa rörelsekostnader		-9 109 485	-5 438 673
Rörelseresultat		-1 800 237	1 912 196
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 808	-418 633
Summa finansiella poster		-404 808	-418 633
Resultat efter finansiella poster		-2 205 045	1 493 563
Resultat före skatt		-2 205 045	1 493 563
Årets resultat		-2 205 045	1 493 563

J

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	43 351 019	43 820 472
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	63 346	95 020
Summa materiella anläggningstillgångar		43 414 365	43 915 492
Summa anläggningstillgångar		43 414 365	43 915 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		123	57
Övriga fordringar	9	2 035 871	3 759 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	97 927	97 107
Summa kortfristiga fordringar		2 133 921	3 856 749
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 376 627	4 376 627
Summa kassa och bank		4 376 627	4 376 627
Summa omsättningstillgångar		6 510 548	8 233 376
SUMMA TILLGÅNGAR		49 924 913	52 148 868

J

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 297 502	1 297 502
Yttre reparationsfond		9 544 937	9 539 934
Summa bundet eget kapital		10 842 439	10 837 436
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 910 875	5 422 315
Årets resultat		-2 205 045	1 493 563
Summa fritt eget kapital		4 705 830	6 915 878
Summa eget kapital		15 548 269	17 753 314
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	30 931 030	31 531 038
Summa långfristiga skulder		30 931 030	31 531 038
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		600 008	600 008
Leverantörsskulder		1 080 930	238 744
Skatteskulder		27 354	38 505
Övriga skulder	13	940 953	1 015 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	796 370	971 619
Summa kortfristiga skulder		3 445 615	2 864 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 924 914	52 148 868

Kassaflödesanalys	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 800 237	1 912 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		501 127	501 127
Erlagd ränta		-404 945	-425 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 704 055	1 988 228
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 418	73 868
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		581 235	338 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 124 238	2 401 047
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-600 008	-600 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 008	-600 008
Årets kassaflöde		-1 724 246	1 801 039
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		8 128 523	6 327 484
Likvida medel vid årets slut		6 404 278	8 128 523

8

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 1 045 000 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Hysesintäkter garage och p-platser	284 609	289 893
Årsavgifter bostäder	7 174 968	7 174 968
Outhyrda garage/p-platser	-9 506	-18 882
Avsättning inre reparationsfond ./.	-145 300	-145 300
El kabel-tv	-624	-624
Övriga ersättningar och intäkter ej moms	0	3 455
Övriga ersättningar och intäkter	1 789	1 619
Försäkringsersättningar	0	45 740
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 312	0
	7 309 248	7 350 869

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	236 948	219 138
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	4 523 901	1 039 997
	4 760 849	1 259 135

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	113 182	103 224
Obligatorisk ventilationskontroll	19 425	46 250
Besiktning / Serviceavtal	19 703	50 264
Yttre skötsel / Snöröjning	219 531	159 612
Fastighetsel	251 473	258 401
Uppvärmning	1 046 112	1 071 827
Vatten	455 932	428 748
Sophämtning	181 839	185 644
Fastighetsförsäkring	225 118	208 620
Självrisk/reparation försäkringsskador	164 315	7 946
Kabel-TV / Internet	61 928	61 139
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	456 699	440 959
	3 215 257	3 022 634

J

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	29 694	18 833
Revisionsarvode	20 675	18 750
Förvaltningsarvode	122 815	120 488
Övriga externa tjänster/kostnader	21 046	65 411
Övriga förbrukningsinventarier/material	68 831	76 749
	263 061	300 231

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Styrelsearvode	104 330	102 300
Mötesarvoden	2 150	4 075
Löner till fastighetsskötare	107 181	75 909
Löner övriga	6 475	12 867
Löner/ arvode vicevärd	91 000	84 000
Sociala avgifter	56 617	68 808
Semesterersättning kollektivanställda	600	0
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	-51	7 069
Övriga personalkostnader	890	516
	369 192	355 544

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	44 112 273	44 112 273
Ingående anskaffningsvärden mark	13 306 000	13 306 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 418 273	57 418 273
Ingående avskrivningar	-13 597 801	-13 128 348
Årets avskrivningar	-469 453	-469 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 067 254	-13 597 801
Utgående redovisat värde	43 351 019	43 820 472
Taxeringsvärden byggnader	74 566 000	74 566 000
Taxeringsvärden mark	25 630 000	25 630 000
	100 196 000	100 196 000

Ø

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	430 738	430 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430 738	430 738
Ingående avskrivningar	-335 718	-304 044
Årets avskrivningar	-31 674	-31 674
Utgående ackumulerade avskrivningar	-367 392	-335 718
Utgående redovisat värde	63 346	95 020

Inköp traktor 316 738 kr. Avskrivning 31 674 kr/år. År 8/10.

Not 9 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	8 221	7 689
Avräkningskonto Simpleko AB	2 027 650	3 751 896
	2 035 871	3 759 585

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetald försäkringspremier	57 588	52 353
Förutbetald kabel-tv	15 666	15 298
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 673	29 456
	97 927	97 107

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Swedbank	1,371	3 månader	5 738 000	5 738 000
Swedbank	1,371	3 månader	2 812 500	3 062 500
Swedbank	1,371	3 månader	6 000 000	6 000 000
Swedbank	1,250	2024-02-23	5 900 000	6 000 000
Stadshypotek	1,41	2023-01-30	11 080 538	11 330 546
			31 531 038	32 131 046
Kortfristig del av långfristig skuld			-600 008	-600 008

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 530 998 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	55 033 000	55 033 000
	55 033 000	55 033 000

Not 13 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Inre reparationsfond	904 044	979 341
Mervärdesskatt	2 388	2 649
Källskatter	21 383	18 872
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	13 138	14 778
	940 953	1 015 640

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	19 659	19 796
Förskottsbetalda hyror och avgifter	589 515	562 189
Upplupna driftskostnader	0	37 300
Upplupna uppvärmningskostnader	45 965	44 414
Upplupna elavgifter	17 806	18 607
Upplupna reparationer och underhåll	104 126	271 312
Beräknat arvode för revision	19 300	18 000
	796 371	971 618

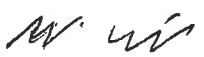
Not 15 Likvida medel

	2020-06-30	2019-06-30
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	4 376 627	4 376 627
Avräkning klientmedel	2 027 650	3 751 896
	6 404 277	8 128 523

Uppsala 2020-


Sven Jansson


Karin Wälivaara Ramstedt


Markus Hiding Wallin


Katarina Kyllmar


Johan Arnqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 16 oktober 2020


Per Hammar
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tonsättaren, org. nr 716401-2945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tonsättaren för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tonsättaren för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 16 oktober 2020

Per Hammar

Auktoriserad revisor

BRF Tonsättaren



2021-09-01

FASTIGHETEN

Org.nr: 716401-2945

Fastighetsbeteckning: Valsätra 63:1

Gatuadress: Bernadottevägen 7-59 och Hugo Alfvéns väg 2-36

Byggår: 1983-84 som består utav 5 punkthus med 95 lägenheter och 36 radhus i två plan. Totalt 131 lägenheter. Föreningen bildades 1983 och är en äkta förening. Marken ägs av föreningen.

Kontakt/E-post: styrelsen@tonsattaren.se

Hemsida: www.tonsattaren.se

GEMENSAMHETSUTRYMMEN

Tre tvättstugor, en mattvättstuga (Hugo Alfvéns väg 14), två samlingslokaler, två bastur och ett antal cykelförråd till punkthusen vid Hugo Alfvéns väg.

PARKERINGSALTERNATIV

53 st garage, 302 kr

23 st p-platser med el, 185 kr

36 st p-platser utan el, 85 kr

10 st p-platser för elbilar, 275 kr (+ avtal med elleverantören Opigo, www.opigo.se)

Kösystem tillämpas!

Ansvarig kösystemet: vicevarden@tonsattaren.se

För radhusen vid Bernadottevägen 7-59 ingår ett garage i upplåtelsen.

FIBER OCH EL

Leverantör fiber/bredband: Tele2 fd ComHem.

Leverantör öppen fiber: Open Infra. (OBS att det finns lägenheter som inte har anslutit sig till Open Infra). För att se vilka företag som erbjuder sina tjänster via Open Infra, se deras hemsida, www.openinfra.com/fiber/marknadsplats/

ANDELSFÖRHÅLLANDEN

När man köper en bostadsrätt köper man inte den lägenheten. Istället köper man en andel i den ekonomiska föreningen som äger fastigheten. Andelen ger sedan en nyttjanderätt till en viss yta i föreningens fastighet.

Delad andel om minst 10% accepteras.

Juridisk person accepteras ej.

AVGIFTER

Ingår i Månadsavgiften: Värme, vatten och kabel-tv (Tele2/ComHems grundutbud). Ingen avgiftshöjning är planerad.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Simpleko AB.

RENOVERINGAR

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Egen finansiering.

Genomförda

- 1999-2000 Plåt detaljer på fönster byttes.
- 2001-2002 Byte av vattenkulvert och delvis byte av ventilationsaggregat.
- 2003-2004 Underhåll av va/sanitet, värme och av ventilation.
- 2004-2005 Byte av reglersystem av två hissar.
- 2005-2006 Byte av reglersystem fläktar samt takomläggning punkthus förråd.
- 2006-2007 Målningsarbeten fönster och dörrar, nya tak på punkthusen.
- 2007-2008 Montering av säkerhetssanordning på tak. Rengöring av tak.
- 2008-2009 Reparation av garagetak, förrådsväggar och fönster. Målningsarbeten. Rengöring av ventilationskanaler.
- 2009-2010 Målningsarbeten. Omläggning tak garage. Plåtarbeten tak punkthus/radhus. Ombyggnad ventilation tvättstuga. Besiktning av lekplatser. Radonmätning.
- 2010-2011 Målningsarbeten. Renovering tvättstuga. Bommar vid infarterna.
- 2011-2012 Fasadrenovering.
- 2012-2013 Besiktning av VA-stammar.
- 2014-2015 Byte fläkt/ventilationsaggregat.
- 2015-2016 Byte av Kulvert.
- 2016-2017 Byte av fläktaggregat i punkthus samt löpande utbyte av fläktar radhus.
- 2017-2018 Satsning på utomhusplanteringar på HAv och Bv, samt målningsarbeten.
- 2018-2019 Installation av portlås. Renovering tvättstuga. Målning trapphus. Målning fönster.
- 2019-2020 Rengöring av taken på alla byggnader. Nya värmerör, vattenrör till radhusen. Nya sektioneringskranar för värme och vatten till alla husblock. Nya balkongskärmar för punkthusen. Fasadmålning och utbyte av skadade fasaddelar på husblocken. Målning av fönster på radhusen. Målning av trapphusen i punkthusen.
- 2020-2021 Radonmätning. Målning av förrådsbyggnaderna och tvättstugorna.

Planerade

Budgeterade underhållsarbeten.
Fortsatt målning av förrådsbyggnaderna och tvättstugorna.
Upprustning av lekplatserna.
Byte av hissarna vid punkthusen (5 st) kommer att ske under hösten 2021 tom hösten 2023.

VID ÖVERLÅTELSE AV LÄGENHET

Pantsättningsavgift: Föreningen debiterar 1 % av basbeloppet för varje pantmeddelande (2021: 476 kr) som betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift: Föreningen debiterar 2,5 % av basbeloppet i överlåtelseavgift (2021: 1190 kr) som betalas av köparen.

Nyckelhantering: Säljaren lämnar nycklar (och för punkthusen även porttaggarna) till köparen, det finns inget kopieringsförbud på nycklarna. Föreningen har avtal med Certego för nyckelhanteringen, www.certego.se/sv/site/certegose/hitta-oss/uppsala-fyrislund/.

Porttaggarnas hantering sköts av föreningen.

Köpehandlingarna: Sänds till

Simpleko AB

Box 307

751 05 Uppsala

Medlemskapsansökan: Beslut om medlemskap tas av styrelsen en gång i månaden.

Medlemsansökan och överlåtelseavtal skickas till föreningen på adress Hugo Alfvéns väg 2, 756 56 Uppsala eller via E-post till: styrelsen@tonsattaren.se

Ansökan måste även innehålla en kontroll via UC på köparen/na.

ÖVRIGT

Andrahandsuthyrning godkänns för högst ett år i taget, prova jobba på annan ort, prova samboboende, studier på annan ort.

Kostnadsfri hemförsäkring i 2 mån från Trygg-Hansa ingår vid överlåtelsen.

Kollektivt bostadsrättstillägg har föreningen tecknat för alla lägenheter.

Energideklaration är genomförd och finns anslagen i trapphuset.

Följande ingår inte i upplåtelsen och föreningen har därmed inget ansvar av skötsel som medlemmarna har byggt genom åren (tex målning). Altaner, väggar, tak, etc.

Kompressorluft för cykel finns på Hugo Alfvéns väg och Bernadottevägen.

Speciella åtaganden för medlemmarna är att delta i städdagar, hålla tvättstugor i gott skick, sortera sopor och uppträda hyfsat.

Årsmötesprotokoll och Årsredovisningarna återfinns på föreningens hemsida.

www.tonsattaren.se