

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Tunavallshöjden
718000-0197

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tunavallshöjden, 718000-0197 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1959-03-03 och föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2017-06-28.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Flintan 11. Föreningens fastighet består av 1 hus med 12 våningsplan innehållande 72 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningens totala lägenhetsarea är 4 450 kvm. Utöver det finns en lokal om 50 kvm upplåten med hyresrätt. Fastighetens mark ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:
56 st 2 rum och kök
16 st 3 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Kollektivt bostadsrättstillägg finns.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet har byggnadsår 1959.

Föreningen har haft en person anställd som fastighetsskötare under året. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämma.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Det finns en underhållsplan som uppdateras årligen.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-04-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maud Högman	Ledamot ordförande
Lars-Georg Granquist	Ledamot
Marjut Derehall	Ledamot
Ann Hageräs	Ledamot
Roland Keller	Ledamot
Hanna Polesak-Sanjkoivic	Suppleant

Revisor: Curt Salomon

Revisorssuppleant: Jan-Åke Carlsson

Valberedning: Marjut Derehall och Maud Högman

Föreningens firma tecknas av styrelsen och var för sig av Maud Högman och Lars-Georg Granquist.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har utgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har endast sedvanligt underhåll skett.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 72 st.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 86.

Under räkenskapsåret har 3 st överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna, i dagläget tas ingen överlåtelseavgift ut av köparen.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	423 400	125 000	443 578	-236 047	-845 625
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			119 283	-964 908	845 625
Årets resultat					532 307
Belopp vid årets slut	423 400	125 000	562 861	-1 200 955	532 307

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 039 264	2 890 808	2 841 593	2 803 146
Resultat efter finansiella poster	532 307	-845 625	-880 376	156 432
Soliditet, %	17	5	-	-
Sparande per kr/kvm	201	240	-	-
Årsavgift kr/kvm	614	569	569	569
Energikostnad kr/kvm	187	178	171	152
Räntekostnad kr/kvm	29	25	30	36
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	1 976	2 027	2 077	2 127
Skuldkvot	3	3	-	-
Räntekänslighet	3	4	-	-
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	90	82	-	-

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 200 955
årets resultat	532 307
Summa balanserat resultat	-668 648
disponeras för	
underhållsfond	158 328
balanseras i ny räkning	-826 976
Att i ny räkning överförs	-668 648

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	3 005 749	2 832 086
Övriga rörelseintäkter		33 668	272 132
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 039 417	3 104 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 514 995	-3 019 087
Övriga externa kostnader	3	-201 597	-192 123
Personalkostnader		-291 539	-255 373
Avskrivningar		-370 669	-370 669
Summa rörelsekostnader		-2 378 800	-3 837 252
Rörelseresultat		660 617	-733 034
Finansiella poster			
Ränteintäkter		103	2
Räntekostnader		-128 413	-112 593
Summa finansiella poster		-128 310	-112 591
Resultat efter finansiella poster		532 307	-845 625
Årets resultat		532 307	-845 625

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	8 647 939	9 018 608
Summa materiella anläggningstillgångar		8 647 939	9 018 608
Summa anläggningstillgångar		8 647 939	9 018 608
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 352	330 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 243	-
Summa kortfristiga fordringar		39 595	330 494
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 157 353	471 285
Skattekonto		6 109	1 114
Summa kassa och bank		1 163 462	472 399
Summa omsättningstillgångar		1 203 057	802 893
SUMMA TILLGÅNGAR		9 850 996	9 821 501

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		548 400	548 400
Fond yttre underhåll		562 861	443 578
Summa bundet eget kapital		1 111 261	991 978
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 200 955	-236 047
Årets resultat		532 307	-845 625
Summa fritt eget kapital		-668 648	-1 081 672
Summa eget kapital		442 613	-89 694
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	8 893 133	9 119 345
Summa långfristiga skulder		8 893 133	9 119 345
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förutbetalda årsavgifter		198 395	81 405
Leverantörsskulder		116 713	621 793
Skatteskulder		9 960	10 148
Övriga skulder		52 400	68 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	137 782	10 220
Summa kortfristiga skulder		515 250	791 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 850 996	9 821 501

Kassaflödesanalys

	2023
Likvida medel vid årets början	467 285
Inbetalningar	
Rörelseintäkter	3 039 417
Finansiella intäkter	103
Minskning kortfristiga fordringar	327 142
Ökning av kortfristiga skulder	250 029
Ökning av långfristiga skulder	-
	<hr/> 4 083 976
Utbetalningar	
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-2 008 132
Finansiella kostnader	-128 413
Minskning av långfristiga skulder	-226 212
Minskning av kortfristiga skulder	-526 629
Ökning av kortfristiga fordringar	-41 238
	<hr/> -2 930 624
Likvida medel vid årets slut	1 153 353
Årets förändringar av likvida medel	686 068

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023	2022
Hyror garage och p-plats	275 270	300 912
Årsavgifter	2 730 479	2 531 174
Summa	3 005 749	2 832 086

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
Snöröjning/sandning	25 188	36 802
Städning/entreprenad	6 334	10 529
Summa	31 522	47 331

Reparationer

Vatten		692
Värme	21 222	19 875
Ventilation	10 340	16 047
Elanläggning	8 346	20 679
Hiss	98 200	1 553 638
Invändigt	19 254	9 519
Tvättstuga	9 113	87 073
Utvändigt	48 617	45 639
Övrigt	11 842	5 620
Trädgård	1 187	10 054
Summa	228 121	1 768 836

Taxebundna kostnader

El	245 057	254 026
Värme	387 082	364 778
Vatten	211 279	181 736
Sophämtning/renhållning	123 349	133 090
Summa	966 767	933 630

Övriga driftskostnader

Försäkring	99 472	84 042
Självrisk		9 640
Kabel-tv	31 204	28 285

Förbrukningsmaterial	3 843	5 083
Övrigt	37 898	31 111
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	116 168	111 129
Summa	288 585	269 290

TOTALA DRIFTSKOSTNADER **1 514 995** **3 019 087**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	3 473	3 468
Telefonkostnader	13 550	13 396
Datakommunikation	107 907	104 987
Portokostnader	1 610	1 510
Förvaltningskostnader	72 044	64 992
Bankkostnader	3 013	3 770
Summa	201 597	192 123

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 533 450	18 533 450
	18 533 450	18 533 450
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 514 842	-9 144 173
-Årets avskrivning enligt plan	-370 669	-370 669
	-9 885 511	-9 514 842
Redovisat värde vid årets slut	8 647 939	9 018 608

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	226 212	226 212
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	904 848	904 848
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	7 762 073	7 988 285
	8 893 133	9 119 345

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats	Bundet till
Stadshypotek 345657	2 975 477	1,31%	2025-10-30
Stadshypotek 360401	2 974 328	4,40%	2027-10-30
Stadshypotek 36402	2 943 328	4,50%	2026-10-30
	8 893 133		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	25 192	10 110
Upplupna kostnader	112 590	110
	137 782	10 220

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Flintan 11	14 939 000	14 939 000
---	------------	------------

Eventalförpliktelser

Inga	Inga
------	------

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga stora arbeten är planerade.

Underskrifter

Eskilstuna den 18/3 -2024


Maud Högman


Lars-Georg Granquist


Marjut Derehall


Ann Hagerlös


Roland Keller

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2024


Curt Salomon
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

För Bostadsrättsförening Tunavallshöjden, org.nr. 718000-0197

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2023- 31/12 2023 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 via stickprov.

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 2023,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 18/3 2024



Curt Salomon