



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Tunnan



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tunnan med säte i LUND org.nr. 745000-0901 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Tunnan 18 | 1944-01-01    | 1944                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 24                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 300                    |
| <b>Totalt 24 objekt</b> |                                       | <b>1 300</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 17 st 2 rok, 1 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll       |
|----------------------|------------|
| Svante Crona         | Ordförande |
| Daniel Bengtsson     | Ledamot    |
| Simon Holm           | Ledamot    |
| Maria Hellström      | Ledamot    |
| Stina Persson        | Ledamot    |
| Christoffer Kjellson | Suppleant  |
| John Sandvall        | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stina Persson, Simon Holm, John Sandvall och Christoffer Kjellson.



Firman tecknas av Maria Hellström, Svante Crona, Daniel Bengtsson Simon Holm och Stina Persson.

Revisorer har varit: Afrodita Cristea vald av föreningen.

Valberedning har varit: Hanna Lundquist och Stig Andersson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året investerade föreningen i solceller.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Balkonger 1992

Stambyte 1995

Byte av elledningar 1999-2005

Renovering av tvättstuga och torkrum 2005

Byte av fastighetens dränerings- och dagvattensystem 2008

Energideklaration är utförd av ÅF 2008

Lägenhetsregister till Lantmäteriet 2010

Brandskyddskontroll är utförd av Fire & Safety Brigade Sverige 2013

Byte av stamventiler (värme) termostatsatser, styr- och reglerenhet 2013

Byte av garageportar samt armaturer 2013

Breddande av trädgårdsgångar samt byggande av uteplats 2014

En pergola har byggts av medlemmar i föreningen 2015

Skorstenar har fogats om, samt montering av väderskyddande hatt 2015

Fastighetens norrsida samt garagegavlar har fogats om 2015

Stamspolning 2016

Byte av elcentral 2016

Bytt lister och reparerat vissa fönster 2017

Målat fönster källare/sopdörr 2017

Komplettering av grus vid garagen 2018

Energideklaration 2018

Installation av spalje längs med garaget i norra fasaden 2018

Omfogning av fasad på gavlar samt sydsidan 2021

Målning trapphus 2021

Nya led-lampor med rörelsesensorer i trapphus/källare 2021

Målat skärmar på balkonger 2021

Bytt 8 st fönster 2021

Spolning dagvatten och spill + stamspolning 2022

Bytt cirkulationspump till fjärrvärmesystem 2022

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Byte till IMD av el.  
Målningen av sockel på huset

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 269   | 166   | 280   | 298   | 305   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 401 | 3 087 | 3 160 | 2 311 | 2 384 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 401 | 3 087 | 3 160 | 2 311 | 2 384 |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 4     | 4     | 4     | 4     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 247   | 251   | 246   | 220   | 216   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 865   | 855   | 839   | 828   | 816   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 98    | 99    | 99    | 99    | 99    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 880   | 863   | 847   | 839   | 822   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 134 | 1 122 | 1 101 | 1 088 | 1 070 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 158   | 36    | 246   | 266   | 219   |
| Soliditet, %                           | 33    | 32    | 31    | 35    | 31    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten och värme per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta)(el ingår ej).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 60 869                     | 0                                                                      | 0                         | 60 869                     |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 2 600                      | 0                                                                      | 0                         | 2 600                      |
| Underhållsfond, kr                    | 1 370 632                  | 0                                                                      | 39 000                    | 1 409 632                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 434 101</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>39 000</b>             | <b>1 473 101</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 544 845                    | 35 706                                                                 | -39 000                   | 541 551                    |
| Årets resultat, kr                    | 35 706                     | -35 706                                                                | 157 910                   | 157 910                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>580 551</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>118 910</b>            | <b>699 461</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>2 014 652</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>157 910</b>            | <b>2 172 562</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 39.000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|                                                     |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 580 551        |
| Årets resultat, kr                                  | 157 910        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -39 000        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>699 461</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>699 461</b> |
|------------------------------------|----------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2023-01-01<br>2023-12-31   | 2022-01-01<br>2022-12-31    |
|------------------------------------------------------------|-------|----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                            |                             |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 1 133 555                  | 1 122 270                   |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 10 985                     | 0                           |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>1 144 540</strong> | <strong>1 122 270</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                            |                             |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -616 806                   | -730 176                    |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -21 242                    | -33 485                     |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -40 464                    | -79 085                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -192 606                   | -180 626                    |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-871 119</strong>  | <strong>-1 023 372</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>273 421</strong>   | <strong>98 898</strong>     |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                            |                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -115 511                   | -63 192                     |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-115 511</strong>  | <strong>-63 192</strong>    |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>157 910</strong>   | <strong>35 706</strong>     |

# BALANSRÄKNING

|                                               |        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 5 122 966        | 5 016 223        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |        | 5 122 966        | 5 016 223        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>5 122 966</b> | <b>5 016 223</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                  |                  |
| Övriga kortfristiga fordringar                | Not 9  | 80 332           | 0                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 10 | 11 203           | 9 768            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |        | 91 535           | 9 768            |
| <i>Kassa och bank</i>                         |        |                  |                  |
| Bank                                          | Not 11 | 1 931 035        | 1 212 686        |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |        | 1 931 035        | 1 212 686        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>2 022 570</b> | <b>1 222 454</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>7 145 536</b> | <b>6 238 676</b> |

## BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 60 869           | 60 869           |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 2 600            | 2 600            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 409 632        | 1 370 632        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>1 473 101</b> | <b>1 434 101</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | 541 551          | 544 845          |
| Årets resultat                               |        | 157 910          | 35 706           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>699 461</b>   | <b>580 551</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>2 172 563</b> | <b>2 014 652</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                  |                  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 | 2 193 000        | 2 581 625        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>2 193 000</b> | <b>2 581 625</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 | 2 228 240        | 1 434 615        |
| Leverantörsskulder                           |        | 408 381          | 57 858           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 13 | 3 148            | 4 831            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 14 | 0                | 5 253            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 140 204          | 139 842          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 779 973</b> | <b>1 642 399</b> |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>4 972 973</b> | <b>4 224 024</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>7 145 536</b> | <b>6 238 676</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 273 421                  | 98 898                   |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 192 606                  | 180 626                  |
|                                                                                   | <u>466 027</u>           | <u>279 524</u>           |
| Erhållen ränta                                                                    | -1 327                   | 0                        |
| Erlagd ränta                                                                      | -112 857                 | -63 050                  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>351 843</u>           | <u>216 474</u>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -81 767                  | 19 431                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 317 872                  | 6 911                    |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <b>587 948</b>           | <b>242 816</b>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | -299 350                 | -432 521                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>-299 350</b>          | <b>-432 521</b>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | 429 750                  | -95 000                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>429 750</b>           | <b>-95 000</b>           |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>718 349</b>           | <b>-284 705</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 1 212 686                | 1 497 391                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <u>1 931 035</u>         | <u>1 212 686</u>         |
|                                                                                   | <b>718 349</b>           | <b>-284 705</b>          |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 10 - 120 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år        |

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|                                                     | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                        |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder*                               | 1 124 136                | 1 113 000                |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                         | 6 962                    | 1 092                    |
| Intäkt överlåtelser och pantförskrivning            | 2 457                    | 8 178                    |
|                                                     | <b>1 133 555</b>         | <b>1 122 270</b>         |
| I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband. |                          |                          |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>                 |                          |                          |
| El-stöd                                             | 8 610                    | 0                        |
| Övrigt                                              | 2 375                    | 0                        |
|                                                     | <b>10 985</b>            | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                        |                          |                          |
| Reparationer                                        | -11 133                  | -90 713                  |
| El                                                  | -30 806                  | -40 905                  |
| Uppvärmning                                         | -247 093                 | -240 592                 |
| Vatten                                              | -43 688                  | -45 481                  |
| Renhållning                                         | -51 460                  | -49 127                  |
| TV, bredband, iptelefoni                            | -58 445                  | -56 428                  |
| Förvaltningskostnader                               | -108 309                 | -154 630                 |
| Försäkringar                                        | -20 815                  | -16 467                  |
| Fastighetsskatt                                     | -34 003                  | -34 997                  |
| Övriga driftskostnader                              | -11 055                  | -836                     |
|                                                     | <b>-616 806</b>          | <b>-730 176</b>          |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>               |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                             | -13 625                  | -13 000                  |
| Övriga förvaltningskostnader                        | -3 989                   | -9 298                   |
| Kostnader överlåtelse och panter                    | -3 253                   | -11 187                  |
| Föreningsverksamhet                                 | -375                     | 0                        |
|                                                     | <b>-21 242</b>           | <b>-33 485</b>           |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>          |                          |                          |
| Arvode till styrelsen                               | -30 922                  | -61 091                  |
| Sociala avgifter                                    | -9 542                   | -17 994                  |
|                                                     | <b>-40 464</b>           | <b>-79 085</b>           |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                          |                          |                          |
| Byggnader                                           | -166 984                 | -155 004                 |
| Markanläggningar                                    | -25 622                  | -25 622                  |
|                                                     | <b>-192 606</b>          | <b>-180 626</b>          |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2063

**Accumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

7 853 381

5 969 023

Årets utrangering

0

-198 915

Överfört från pågående

0

2 083 273

Årets investering byggnader

299 350

0

Ingående anskaffningsvärde mark

22 929

22 929

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

1 024 882

1 024 882

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****9 200 541****8 901 192****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 500 639

-3 544 550

Årets utrangering

0

198 915

Årets avskrivningar byggnader

-166 984

-155 004

Ingående avskrivningar markanläggningar

-384 330

-358 708

Årets avskrivningar markanläggningar

-25 622

-25 622

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-4 077 575****-3 884 969****Utgående redovisat värde****5 122 966****5 016 223**

Redovisade värden byggnader

4 485 107

4 352 742

Redovisade värden mark

22 929

22 929

Redovisade värden markanläggningar

614 930

640 552

**Fastighetsbeteckning:** Tunnan 18**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1944

13 000 000

13 800 000

26 800 000

26 800 000

**13 000 000****13 800 000****26 800 000****26 800 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

4 134 990

4 134 990

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter****4 134 990****4 134 990****Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

5 494

0

Momsfordran

74 838

0

**80 332****0****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

5 203

4 178

Förutbetalad kabel-TV och bredband

6 000

5 590

**11 203****9 768****Not 11 BANK**

Handelsbanken

1 931 035

1 212 686

**1 931 035****1 212 686**

2023-12-31

2022-12-31

## Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut                                                             | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| SEB                                                                      |              | 1,37%     | 2025-03-28 | 517 500          | 0                       |
| SEB                                                                      |              | 1,49%     | 2026-05-28 | 475 500          | 0                       |
| SEB                                                                      |              | 0,86%     | 2024-09-28 | 400 000          | 0                       |
| SEB                                                                      |              | 2,02%     | 2025-12-28 | 1 200 000        | 0                       |
| SEB                                                                      |              | 5,42%     | 2024-12-28 | 1 828 240        | 36 580                  |
|                                                                          |              |           |            | <b>4 421 240</b> | <b>36 580</b>           |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |              |           |            |                  | <b>2 193 000</b>        |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |              |           |            |                  | 36 580                  |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |              |           |            |                  | 2 191 660               |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |              |           |            |                  | <b>2 228 240</b>        |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |              |           |            |                  | 3,19%                   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |              |           |            |                  | 146 320                 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |              |           |            |                  | 4 238 340               |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år              |              |           |            |                  | 0                       |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       |              |           |            |                  | Nej                     |

## Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 3 148        | 4 831        |
|                             | <b>3 148</b> | <b>4 831</b> |

## Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

|               |          |              |
|---------------|----------|--------------|
| Mervärdeskatt | 0        | 5 253        |
|               | <b>0</b> | <b>5 253</b> |

## Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 46 461         | 44 921         |
| Upplupna räntekostnader                             | 3 602          | 2 275          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 86 683         | 88 786         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 458          | 3 860          |
|                                                     | <b>140 204</b> | <b>139 842</b> |

2023-12-31

2022-12-31

---

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Maria Hellström

.....  
Daniel Bengtsson

.....  
Simon Holm

.....  
Stina Persson

.....  
Svante Crona

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Afrodită Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor vald av föreningsstämman

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tunnan, org.nr. 745000-0901

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tunnan för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tunnan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Tunnan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SVANTE CRONA**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:48:22



**SIMON HOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 07:27:52



**STINA PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:50:33



**SHASHI DANIEL BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:49:44



**MARIA HELLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:51:42



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:17:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Tunnan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:17:10



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.