



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Tunnan



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tunnan med säte i LUND org.nr. 745000-0901 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                       | p-platser                             | 0                        |
| 24                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 300                    |
| <b>Totalt 25 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       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Maria Hellström        | Ordförande | 2024-05-13 |            |
| Maria Hellström        | Ledamot    |            | 2024-05-13 |
| Svante Crona           | Ordförande |            | 2024-05-13 |
| Wiebke Kolbe           | Ledamot    |            |            |
| Daniel Bengtsson       | Ledamot    |            |            |
| Simon Holm             | Ledamot    |            |            |
| Christoffer Kjellson   | Ledamot    |            |            |
| Stina Persson          | Ledamot    |            | 2024-05-13 |
| Sofia Charlotte Graham | Suppleant  |            |            |
| John Sandvall          | Suppleant  |            | 2024-05-13 |
| Filip Sjövall          | Suppleant  |            |            |
| Mikaela Persson        | Suppleant  |            |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Bengtsson, Maria Hellström, Filip Sjövall, Mikaela Persson, Sofia Charlotte Graham.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Wiebke Kolbe, Daniel Bengtsson, Maria Hellström, Simon Holm och Christoffer Kjellson.

Revisorer har varit: Afrodita Cristea vid Borevision i Sverige AB, vald av föreningen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2025-01-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-11.

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 AF 2008  
Lägenhetsregister till Lantmäteriet 2010  
Brandskyddskontroll är utförd av Fire & Safety Brigarde 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  
OVK självdrag/frånluft, funktionskontroll av ventilationssystemet 2023  
Installation av solceller 2023-2024  
Byte till IMD av el 2024

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

Lagning och målning av sockel på huset - planerad våren 2025  
Lagning och målning av miljöhuset - planerad våren 2025  
Målning av ståldörrar - planerad våren 2025  
Spolning dagvatten och spill + stamspolning - senast 2027  
Komplettering av grus vid garagen  
Energideklaration - senast 2028  
OVK självdrag/frånluft, funktionskontroll av ventilationssystemet - senast 2029

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 7 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 245   | 269   | 166   | 280   | 298   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 065 | 3 401 | 3 087 | 3 160 | 2 311 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 065 | 3 401 | 3 087 | 3 160 | 2 311 |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 4     | 4     | 4     | 4     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 270   | 247   | 251   | 246   | 220   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 900   | 865   | 855   | 839   | 828   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 98    | 98    | 99    | 99    | 99    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 919   | 880   | 863   | 847   | 839   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 187 | 1 134 | 1 122 | 1 101 | 1 088 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 110   | 158   | 36    | 246   | 266   |
| Soliditet, %                           | 35    | 33    | 32    | 31    | 35    |

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, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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                     |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 2 600                      | 0                                                                      | 0                         | 2 600                      |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 409 632                  | 0                                                                      | 33 000                    | 1 442 632                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 473 101</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>33 000</b>             | <b>1 506 101</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 541 551                    | 157 910                                                                | -33 000                   | 666 461                    |
| Årets resultat, kr                    | 157 910                    | -157 910                                                               | 109 961                   | 109 961                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>699 461</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>76 961</b>             | <b>776 422</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>2 172 562</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>109 961</b>            | <b>2 282 523</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 000 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 | 699 461        |
| Årets resultat, kr                                  | 109 961        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -33 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0              |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>776 422</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0             |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>776 422</b> |

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                             |       |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                  |                  |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 187 462        | 1 133 551        |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 7 353            | 10 985           |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 194 815</b> | <b>1 144 536</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                  |                  |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -674 007         | -605 751         |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -37 837          | -31 918          |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -42 567          | -40 839          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -208 654         | -192 606         |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-963 065</b>  | <b>-871 114</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>231 750</b>   | <b>273 421</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                  |                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 24 384           | -1 327           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -146 173         | -114 184         |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-121 789</b>  | <b>-115 511</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>109 961</b>   | <b>157 910</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>109 961</b>   | <b>157 910</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>109 961</b>   | <b>157 910</b>   |



# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |        |           |           |
|----------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Byggnader och mark                     | Not 10 | 5 303 117 | 5 122 966 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |        | 5 303 117 | 5 122 966 |
| Summa Anläggningstillgångar            |        | 5 303 117 | 5 122 966 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |         |        |
|----------------------------------------------|--------|---------|--------|
| Kundfordringar                               | Not 11 | 1 436   | 0      |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 99 196  | 80 332 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 17 114  | 11 203 |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 117 745 | 91 535 |

Kassa och bank

|                             |        |           |           |
|-----------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kassa och bank              | Not 14 | 1 048 149 | 1 931 035 |
| Summa Kassa och bank        |        | 1 048 149 | 1 931 035 |
| Summa Omsättningstillgångar |        | 1 165 894 | 2 022 570 |

|                  |  |           |           |
|------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Tillgångar |  | 6 469 011 | 7 145 536 |
|------------------|--|-----------|-----------|



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 63 469    | 63 469    |
| Fond för yttre underhåll  | 1 442 632 | 1 409 632 |
| Summa Bundet eget kapital | 1 506 101 | 1 473 101 |

Fritt eget kapital

|                          |         |         |
|--------------------------|---------|---------|
| Balanserat resultat      | 666 461 | 541 551 |
| Årets resultat           | 109 961 | 157 910 |
| Summa Fritt eget kapital | 776 422 | 699 461 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 2 282 524 | 2 172 563 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |         |           |
|-------------------------------------------------|--------|---------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 475 000 | 2 168 250 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 475 000 | 2 168 250 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 3 509 660 | 2 252 990 |
| Leverantörsskulder                              | Not 16 | 48 594    | 408 381   |
| Skatteskulder                                   | Not 17 | 3 898     | 3 148     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 18 | 734       | 0         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19 | 148 601   | 140 204   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 3 711 487 | 2 804 723 |

|               |  |           |           |
|---------------|--|-----------|-----------|
| Summa Skulder |  | 4 186 487 | 4 972 973 |
|---------------|--|-----------|-----------|

|                                |  |           |           |
|--------------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 6 469 011 | 7 145 536 |
|--------------------------------|--|-----------|-----------|



# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 231 750          | 273 421          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 208 654          | 192 606          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>208 654</b>   | <b>192 606</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 24 384           | -1 327           |
| Erlagd ränta                                                                        | -138 273         | -112 857         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>326 515</b>   | <b>351 843</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -101 048         | -81 767          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -282 968         | 317 872          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-384 016</b>  | <b>236 105</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-57 501</b>   | <b>587 948</b>   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -388 805         | -299 350         |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-388 805</b>  | <b>-299 350</b>  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -436 580         | 429 750          |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-436 580</b>  | <b>429 750</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-882 886</b>  | <b>718 349</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 931 035</b> | <b>1 212 686</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 048 149</b> | <b>1 931 035</b> |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

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

**Redovisningsvaluta**

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).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 40 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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.

**Beskattning**

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                  |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 1 157 796                | 1 124 136                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 12 401                   | 0                        |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                | 38                       | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                  | 17 227                   | 9 415                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>1 187 462</b>         | <b>1 133 551</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>1 187 462</b>         | <b>1 133 551</b>         |

I årsavgiften ingår värme, vatten, fasta avgifter för el, kabel-TV och bredband.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 7 353                    | 10 985                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>7 353</b>             | <b>10 985</b>            |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -28 648                  | -31 314                  |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -12 551                  | -7 978                   |
|       | Reparationer                                    | -40 158                  | -11 133                  |
|       | El                                              | -46 535                  | -30 806                  |
|       | Uppvärmning                                     | -249 618                 | -247 093                 |
|       | Vatten                                          | -54 217                  | -43 688                  |
|       | Sophämtning                                     | -52 121                  | -51 460                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -20 636                  | -20 815                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -53 805                  | -58 445                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -39 120                  | -34 003                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -76 599                  | -69 017                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-674 007</b>          | <b>-605 751</b>          |

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -3 000                   | 0                        |
|       | Administrationskostnader              | -11 574                  | -4 174                   |
|       | Extern revision                       | -16 125                  | -13 625                  |
|       | Föreningsverksamhet                   | -1 504                   | 0                        |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -5 634                   | -14 119                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-37 837</b>           | <b>-31 918</b>           |

| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -31 465                  | -30 922                  |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -1 040                   | 0                        |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -10 062                  | -9 542                   |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 0                        | -375                     |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-42 567</b>           | <b>-40 839</b>           |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -183 032                 | -166 984                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -25 622                  | -25 622                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-208 654</b>          | <b>-192 606</b>          |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 0                        | -1 327                   |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 24 384                   | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>24 384</b>            | <b>-1 327</b>            |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -142 781                 | -114 165                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -3 392                   | -19                      |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-146 173</b>          | <b>-114 184</b>          |

| Not 10 | Byggnader och mark                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 8 152 730         | 7 853 381         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 22 929            | 22 929            |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar               | 1 024 882         | 1 024 882         |
|        | Årets investeringar                                       | 388 805           | 299 350           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>9 589 346</b>  | <b>9 200 541</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -4 077 575        | -3 884 969        |
|        | Årets avskrivningar                                       | -208 654          | -192 606          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-4 286 229</b> | <b>-4 077 575</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>5 303 117</b>  | <b>5 122 966</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 13 000 000        | 13 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 0                 | 0                 |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 13 800 000        | 13 800 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 0                 | 0                 |
|        | <i>Summa</i>                                              | <b>26 800 000</b> | <b>26 800 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 4 444 990         | 4 134 990         |
|        | Varav i eget förvar                                       | 0                 | 0                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <b>4 444 990</b>  | <b>4 134 990</b>  |
| Not 11 | Kundfordringar                                            | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Kundfordringar</i>                                     |                   |                   |
|        | Kundfordringar                                            | 1 436             | 0                 |
|        | <i>Summa Kundfordringar</i>                               | <b>1 436</b>      | <b>0</b>          |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                   |                   |
|        | Övriga fordringar                                         | 99 196            | 80 332            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>99 196</b>     | <b>80 332</b>     |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                   |                   |
|        | Förutbetald försäkring                                    | 5 144             | 5 203             |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 11 970            | 6 000             |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>17 114</b>     | <b>11 203</b>     |

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 14 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

Handelsbanken

1 048 149

1 931 035

*Summa Kassa och bank*

1 048 149

1 931 035

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 15 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| SEB                 | 3,89%            | 2025-12-28        | 1 791 660        | 36 580                      |
| SEB                 | 2,02%            | 2025-12-28        | 1 200 000        | 0                           |
| SEB                 | 1,49%            | 2026-05-28        | 475 500          | 0                           |
| SEB                 | 1,37%            | 2025-03-28        | 517 500          | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>3 984 660</b> | <b>36 580</b>               |

Långfristig del

475 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

3 509 160

Kortfristig del

3 509 160

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

36 580

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

146 320

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,71%

Finns swap-avtal

Nej

|        |                    |            |            |
|--------|--------------------|------------|------------|
| Not 16 | Leverantörsskulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------|------------|------------|

*Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder

48 594

408 381

*Summa Leverantörsskulder*

48 594

408 381

|        |               |            |            |
|--------|---------------|------------|------------|
| Not 17 | Skatteskulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---------------|------------|------------|

*Skatteskulder*

Skatteskulder

3 898

3 148

*Summa Skatteskulder*

3 898

3 148

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 18 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder

734

0

*Summa Övriga skulder*

734

0

| Not 19 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 85 289         | 86 683         |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 11 502         | 3 602          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 51 810         | 49 919         |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>148 601</b> | <b>140 204</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



## 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 2024.

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 2024 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.

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 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. Risker 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 2024 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Tunnan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIA HELLSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:16:45



**SIMON HOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 22:22:58



**WIEBKE KOLBE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:40:04



**SHASHI DANIEL BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:43:51



**CHRISTOFFER KJELLSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:54:14



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:08:49



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Tunnan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:06:45



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.