

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tunstigen
734000-0111
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tunstigen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Upplåtelse får, enligt föreningens stadgar, endast ske till fysisk person. Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-08-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-08-15 och nuvarande stadgar 2019-03-07.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Nyckelpigan 1, Ollonborren 1 samt Gräshoppan 1 i Visby. Fastigheterna omfattar både byggnad och mark. Byggnaderna färdigställdes 1957 och genomgick omfattande renovering under 1992, 1997 samt nybyggnad av tvättstuga 2003 och omfattande renovering av garage 2013. Under 2015-2016 renoverades tak på alla byggnader. 2020 asfalterades gångar och andra hårdgjorda ytor på gårdarna och i anslutning till föreningens hus. Byggnadernas värdeår är 1957.

Byggnaderna är radhus med totalt 75 lägenheter där alla är upplåtna med bostadsrätt. Total yta enligt taxeringsbesked uppgår till 6 395 m² varav hela ytan utgör lägenhetsyta.

På föreningens mark finns tre parkeringsgarage med totalt 24 platser som hyrs ut till medlemmarna.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Gotland.

Föreningen har sedan 2018 ett avtal med Grant Thornton Sweden avseende den ekonomiska förvaltningen. Den årliga kostnaden för detta uppgår till 128 tkr (104 tkr). Fastighetsskötseln görs av en av föreningen anställd fastighetsskötare.

Föreningens leveranser av fjärrvärme sker enligt fastpris med Gotlands Energi AB som leverantör.

Föreningens lägenheter

Alla föreningens lägenheter är upplåtna på balansdagen.

Löpande information till medlemmarna

Löpande information delas ut till de boende samt sätts upp på anslagstavlan i tvättstugan.

5

Styrelse och Revisor

Marcus Eklund, ordförande
Anna Norrman, vice ordförande/ledamot
Görel Brynolf, sekreterare
Örjan Ekengren, kassör
Mikael Wahlby, ledamot
Björn Gustafsson, suppleant
Jennie Widerström, suppleant t.o.m. april 2024
Elias Eldenblom, suppleant fr.o.m. 24 April 2024

Intern revisor: Johan Wahlberg
Revisorssuppleant: Kerstin Karlsson
Extern auktoriserad revisor: Revision och redovisning på Gotland AB

Valberedning

Aynur Özyurt (sammankallande), Johan Wahlberg och Britt-Marie Schärström.

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2024. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten, inklusive konstituerande möte.

Överlåtelse

Under året har tre (3) överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder har vidtagits till en total kostnad om 260 304 kr.
En ny Miele tvättmaskin har köpts in till nya tvättstugan september månad 2024.
Ett lån har bundits om 20 november 2024 med löptid på 2 år och räntesats 2,81 %.
Beslut om höjd månadsavgift med 8 % från 1 januari 2025 med anledning av ökade kostnader för el, fjärrvärme, vatten, renhållning och fastighetsskatt.
Renovering av ytterdörrar utfört av Helsing & Lidqvist AB enligt offert. 50 % är klart.
Beslut om digitalisering av lägenhetspärm år 2025.
Länsförsäkringar lämnat återbäring september månad 2024 med 32 591: - på betald premie gällande fastighetsförsäkring. Återbäring motsvarar 26% av premie för år 2023.
Morgan Nilsson slutar sin anställning som vaktmästare 19 december 2024. Ersättare blir Bo Trennestam från Visby och hans arbetstid är måndag och torsdag, 10 timmar per vecka.
Inventering av lösa av takpannor på samtliga hustak som åtgärdats av Eklunds Plåt.
Årlig besiktning av brandskyddsutrustning har genomförts av Hald & Tesch.Brand AB.

Underhållsplan

Underhåll utförs enligt underhållsplan som bestämts av styrelsen.

Förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om 122 317 kr i resultaträkningen för 2024 vilket till största delen beror på oförutsedda reparationsutgifter (not 4), avskrivningar (not 7 och 8) och högre räntekostnader på föreningens lån (not 12). Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 8 % fr.o.m 1 januari 2025 vilket i kombination med lägre reparationskostnader bedöms resultera i ett positivt resultat för 2025.

5

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (Tkr)	3 677	3 644	3 390	3 352
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-122	303	-2 604	349
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	553	551	513	509
Driftskostnader per kvm (kr)	492	420	844	380
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 225	1 264	1 303	1 104
Sparande per kvm (kr/kvm)	64	106	49	135
Räntekänslighet (%)	2,2	2,3	2,5	2,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	232	214	199	155
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,9	96,5	96,5	96,9

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	141 493	304 411	-4 477 803	301 866	-3 730 033
Disposition av föregående års resultat:			301 866	-301 866	0
Årets resultat				-122 317	-122 317
Belopp vid årets utgång	141 493	304 411	-4 175 937	-122 317	-3 852 350

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 175 937
årets förlust	-122 317
	-4 298 254

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 298 254
	-4 298 254

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

5

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 676 618	3 644 161
Övriga rörelseintäkter	3	43 220	8 909
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 719 838	3 653 070
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-3 144 734	-2 689 029
Personalkostnader	5, 6	-294 467	-264 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-178 777	-229 096
Summa rörelsekostnader		-3 617 978	-3 183 046
Rörelseresultat		101 860	470 024
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 635	20 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 812	-186 935
Summa finansiella poster		-224 177	-166 730
Resultat efter finansiella poster		-122 317	303 294
Resultat före skatt		-122 317	303 294
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-1 428
Årets resultat		-122 317	301 866

5

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

1 469 523

1 621 685

Inventarier, verktyg och installationer

8

113 810

95 278

Summa materiella anläggningstillgångar

1 583 333

1 716 963

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

1 474 427

1 474 427

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 474 427

1 474 427

Summa anläggningstillgångar

3 057 760

3 191 390

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

12 662

56 746

Övriga fordringar

3 344

17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

223 140

227 098

Summa kortfristiga fordringar

239 146

283 861

Kassa och bank

Kassa och bank

1 651 971

1 663 398

Summa kassa och bank

1 651 971

1 663 398

Summa omsättningstillgångar

1 891 117

1 947 259

SUMMA TILLGÅNGAR

4 948 877

5 138 649

9

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		141 493	141 493
Fond för yttre underhåll		304 411	304 411
Summa bundet eget kapital		445 904	445 904

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 175 937	-4 477 803
Årets resultat		-122 317	301 866
Summa fritt eget kapital		-4 298 254	-4 175 937
Summa eget kapital		-3 852 350	-3 730 033

Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 585 046	4 586 308
Summa långfristiga skulder		7 585 046	4 586 308

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	250 012	3 498 762
Leverantörsskulder		354 914	0
Skatteskulder		56 234	77 992
Övriga skulder		84 916	67 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		470 105	638 216
Summa kortfristiga skulder		1 216 181	4 282 374

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 948 877

5 138 649

5

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-122 317

303 294

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

178 777

229 096

Betald skatt

-85 171

-121 408

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-28 711

410 982

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

44 084

-54 766

Förändring av kortfristiga fordringar

3 958

-10 820

Förändring av leverantörsskulder

354 914

-145 653

Förändring av kortfristiga skulder

-90 512

205 857

Kassaflöde från den löpande verksamheten

283 733

405 600

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

-45 148

-41 188

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-45 148

-41 188

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/Amortering av lån

-250 012

-250 012

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-250 012

-250 012

Årets kassaflöde

-11 427

114 400

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 663 398

1 548 998

Likvida medel vid årets slut

1 651 971

1 663 398

9

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Skulder

Samtliga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll ingår i bundet eget kapital. Reservering till fonden ska göras årligen för kommande behov enligt underhållsplanen. Ianspråkstagande av fonden görs efter beslut av föreningsstämman. För 2024 har ingen avsättning till fond för yttre underhåll gjorts.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, dvs. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar av tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till det belopp som enligt föreningen kommer att betalas till/erhållas från Skatteverket. Föreningen betalar inkomstskatt på schabloninkomst på kortfristiga placeringar.

Intäkter

Som övriga rörelseintäkter redovisas framför allt vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar samt uthyrning av föreningslokal och släpkärra.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

5

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan. Utgifter för tillbyggnad ökar byggnadens redovisade värde.

Tillkommande utgifter ombyggnad ökar byggnadens redovisade värde till den del de kan antas höja värdet på fastigheten. Övriga utgifter för ombyggnation samt utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs löpande.

Anskaffningsvärdet för byggnad, maskiner och inventarier skrivs av linjärt över respektive tillgångs bedömda nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Byggnadsstomme	50 år
Markanläggning	5 år
Markinventarier	5 år
Anslutningsavgifter	5-10 år
Sopanläggning	10 år
Tvättstuga	20 år
Energioptimering	5 år
Dörrar/Fönster/Gavlar	10 år
Övriga fastighetsförbättringar	8 år
Tvättmaskiner	10 år
Övriga maskiner och inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 536 587	3 525 465
Hyror garage och parkeringsplatser	140 033	118 697
	3 676 620	3 644 162

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Uthyrning föreningslokal samt släpvagn	6 000	3 750
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	4 400	5 000
Övriga bidrag och ersättningar	32 591	0
Öresutjämning	229	159
	43 220	8 909

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El	79 786	72 395
Fjärrvärme	873 870	781 486
Vatten	529 910	514 765
Sophantering	166 900	156 719
Reparation och underhållskostnader	354 585	144 042
Fastighetsförsäkring	147 384	139 559
Fastighetsskatt	551 098	491 894
Ekonomisk förvaltning	152 741	123 225
Kabel-TV	225 372	217 602
Securitas	15 855	7 177
Anticimex	8 882	8 565
Drifts- och förbrukningsmaterial, småinventarier	25 990	15 347
Fordons- och maskinkostnader	3 502	4 153
Övriga kostnader	8 860	12 099
	3 144 735	2 689 028

Not 5 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0,3	0,3

Not 6 Löner, andra ersättningar och soc. avgifter

	2024	2023
Arvode styrelse	132 600	100 000
Övriga anställda	93 465	95 823
Sociala avgifter	49 540	59 684
Pensionskostnader	4 516	2 282
Övriga Personalkostnader	14 347	7 132
	294 468	264 921

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 478 255	14 478 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 478 255	14 478 255
Ingående avskrivningar	-12 856 570	-12 667 773
Årets avskrivningar	-152 162	-188 797
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 008 732	-12 856 570
Utgående redovisat värde	1 469 523	1 621 685
Taxeringsvärden byggnader	41 045 000	40 179 000
Taxeringsvärden mark	36 504 000	29 520 000
	77 549 000	69 699 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	391 727	350 539
Inköp	45 148	41 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	436 875	391 727
Ingående avskrivningar	-296 450	-256 151
Årets avskrivningar	-26 615	-40 299
Utgående ackumulerade avskrivningar	-323 065	-296 450
Utgående redovisat värde	113 810	95 277

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 474 427	1 474 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 474 427	1 474 427
Utgående redovisat värde	1 474 427	1 474 427

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele 2 (TV)	57 091	56 343
Securitas	0	7 665
Real Fastighetssystem	7 145	6 824
Anticimex	9 139	8 882
Länsförsäkringar	149 765	147 384
	223 140	227 098

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 584 998	6 835 010
	6 584 998	6 835 010

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån 2-5 år.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	1,10	2026-06-17	380 048	380 048
Nordea Hypotek	2,81	2026-11-18	420 000	420 000
Nordea Hypotek	3,93	2027-05-19	200 000	200 000
			1 000 048	1 000 048
Kortfristig del av långfristig skuld			250 012	3 498 762

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 012 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 000 048 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Inga skulder förfaller inom ett år.

5

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 484 300	8 484 300
	8 484 300	8 484 300

Visby 1/4-2025



Marcus Eklund
Ordförande



Anna Norman
Vice Ordförande



Örjan Ekengren
Kassör



Mikael Wahlby
Ledamot



Görel Brynolf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/4-2025



Johan Wahlberg
Intern revisor



Emma Järlö
Auktoriserad revisor