

# Årsredovisning 2023

Brf Tunafors

i Eskilstuna







# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tunafors i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 769625-9295 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eskilstuna Forsen 2	2013-02-21	2015

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 797
1	lokaler (hyresrätt)	88
16	garageplatser	0
47	p-platser	0
<b>Totalt 141 objekt</b>		<b>6 885</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 15 st 2 rok, 33 st 3 rok, 12 st 4 rok, 5 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Larsson	Ordförande	2023-05-11	
Lisbeth Sjöberg	Ledamot	2023-05-11	
Carin Stålhane	Ledamot	2021-09-02	2023-05-11
Hans Rosén	Ledamot	2023-05-11	
Mats Bengtsson	Ledamot	2021-09-02	
Ingemar Kallas	Ledamot	2021-09-02	
Jonas Billing	Ledamot	2023-05-11	
Erica Roine	Ledamot	2023-05-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Larsson, Lisbet Sjöberg, Hans Rosén och Jonas Billing.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening enl ovan.

Revisorer har varit: Thomas Rulander med Ingvar Hansson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Christer Sjöberg (sammanställande), Gunilla Ternert samt Ingvar Hansson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 32 medlemmar varav 29 röstberättigade, 2 genom ombud.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

## Underhåll och investering

Förutom nedanstående investeringar har underhåll genomförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

## Övrig föreningsinformation

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden och har under året mejlat 6 informationsblad som berättar om arbeten och projekt i föreningen. Dessa finns också att läsa på föreningens hemsida <http://tunafors.bostadsratterna.se/>. Styrelsen skickar också löpande ut kortare information om enskilda händelser/aktiviteter på mejl till medlemmarna.

Föreningens lån är oförändrade och har amorterats enligt stadgarna.

## Förväntad framtida utveckling

Föreningen har en robust finansiering och god ekonomi. Pga återuppbyggnaden av en skorsten har kassaflödet i år varit negativt men styrelsen ser åter ett positivt kassaflöde för 2024 och lämnar därför avgiften oförändrad. Under 2024 skall två lån villkorsändras och beroende på utfallet kan avgiften eventuellt komma att höjas från 2025. Avgifter för el och vatten lämnas också oförändrade, dock kan avgiften för el komma att förändras under året då föreningen numera har ett rörligt elavtal. Styrelsen följer prisutvecklingen månad för månad och informerar i god tid om det blir någon ändring.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Byggnation av uterum för restaurangen
2017	Anläggning av 6 nya parkeringsplatser
2018	OVK besiktning
2019	Investering i 12 laddboxar för elbilar
2020	Uppförande av staket vid parkeringar
2020	Anläggning av farthinder
2020	Installation av kylrum i restaurangen
2020	Belysning cykelförråd och brevlådor
2020	Demontering av q-märkt skorsten
2021	Investering i 8 laddboxar för elbilar
2021	Investering i dörrautomatik i trapphusens ytterdörrar och miljörum
2021	OVK besiktning
2022	Byte av samtliga armaturer i gemensamma utrymmen inom- och utomhus till LED
2023	Montering av väghinder i form av pollare i vägbanan
2023	Återuppförande av skorsten
2023	Installation av värmare i restaurangen

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

Föreningen följer sin 50-åriga underhållsplan.

Årtal	Ändamål
2024	Se underhållsplan

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	* 2020	2019
Sparande, kr/kvm	280	90	157	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 728	4 761	4 794	4 818	5 564
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 785	4 819	4 852	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	0	0
Energikostnad, kr/kvm	218	203	212	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	580	580	580	589	589
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	816	658	658	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 520	4 515	4 515	4 927	5 072
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 474	-957	-843	-173	171
Soliditet, %	84	84	84	84	82

*\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Räntekänslighet, Energikostnad, Totala intäkter och Nettoomsättning. För 2021 och bakåt har nyckeltalen Skuldsättning bostadsrättsyta och Årsavgifter/totala intäkter inte räknats ut. Nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm har beräknats på andra grunder från 2021 och bakåt.*

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	149 380 000	0	0	149 380 000
Upplåtelseavgifter, kr	28 880 000	0	0	28 880 000
Underhållsfond, kr	1 467 944	0	469 969	1 937 913
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>179 727 944</b>	<b>0</b>	<b>469 969</b>	<b>180 197 913</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 273 501	-957 228	-264 226	-2 700 698
Årets resultat, kr	-957 228	957 228	-1 473 602	-1 473 602
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 230 729</b>	<b>0</b>	<b>-1 737 828</b>	<b>-4 174 300</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>177 497 215</b>	<b>0</b>	<b>-1 267 859</b>	<b>176 023 613</b>

\* Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke.

## RESULTATDISPOSITION

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

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 700 698
Årets resultat, kr	-1 473 602
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 174 300</b>

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

Reservation till underhållsfond, kr	-1 109 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 856 401
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 426 899</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 535 391	4 520 333
Övriga rörelseintäkter	3	1 090 268	10 218
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 613 059</b>	<b>4 530 551</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 920 506	-3 311 657
Övriga externa kostnader	5	-306 547	-336 227
Personalkostnader och arvoden	6	-124 029	-113 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 530 402	-1 516 902
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 881 484</b>	<b>-5 278 579</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 268 425</b>	<b>-748 028</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 925	21 816
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 102	-231 016
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-205 177</b>	<b>-209 200</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 473 602</b>	<b>-957 228</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 473 602</b>	<b>-957 228</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	207 366 029	208 178 186
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	105 910	122 055
Markanläggning	9	107 996	124 141
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>207 423 277</b>	<b>208 424 383</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>207 423 277</b>	<b>208 424 383</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 031	10 347
Övriga fordringar	10	1 223 291	1 029 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	59 774	56 454
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 303 096</b>	<b>1 096 595</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 000 000	2 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 303 096</b>	<b>3 096 595</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>209 726 373</b>	<b>211 520 978</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 380 000	149 380 000
Upplåtelseavgifter		28 880 000	28 880 000
Fond för yttre underhåll		1 937 913	1 467 944
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>180 197 913</b>	<b>179 727 944</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 700 698	-1 273 501
Årets resultat		-1 473 602	-957 228
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 174 300</b>	<b>-2 230 729</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>176 023 613</b>	<b>177 497 215</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	12 106 560	32 526 640
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 106 560</b>	<b>32 526 640</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	20 420 080	227 828
Leverantörsskulder		285 867	433 162
Aktuella skatteskulder		20 726	18 816
Övriga skulder	16	102 286	106 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	767 241	710 477
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 596 200</b>	<b>1 497 123</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>209 726 373</b>	<b>211 520 978</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 473 602	-957 228
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 530 402	1 516 902
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>56 800</b>	<b>559 674</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-9 684	4 592
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 433	-16 717
Förändring av leverantörsskulder		-147 295	200 594
Förändring av kortfristiga skulder		54 120	41 762
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-61 492</b>	<b>789 905</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-529 296	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-529 296</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-227 828	-227 828
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-227 828</b>	<b>-227 828</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-818 616</b>	<b>562 077</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 029 782	2 467 704
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 211 166</b>	<b>3 029 781</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 111 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har inget skattemässigt underskott.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	3 605 364	3 605 364
Hyror	545 708	536 948
Hysesbortfall	-300	0
Intäkter konsumtionsavgift	338 408	341 241
Övriga intäkter	38 611	36 780
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 535 391</b>	<b>4 514 733</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Ersättning från försäkringsbolag	945	10 218
Övriga ersättningar och intäkter	2 523	
Ersättning från PEAB (Skorsten)	960 000	
Ersättning från Kommunstyrelsen (Skorsten)	114 200	
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 090 268</b>	<b>10 218</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	40 649	11 968
Löpande underhåll	354 223	738 597
Underhåll enligt plan (restaurering skorsten 1 759 095 kr)	1 856 401	91 031
Elavgifter	496 396	460 769
Uppvärmningsavgifter	848 517	777 182
Vatten och avlopp	153 302	158 206
Sophämtning	148 427	152 412
Försäkringar	65 676	69 541
Kabel-TV/bredband	206 935	206 533
Fastighetsskötsel	739 672	634 798
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	10 069	10 320
Övriga kostnader	240	299
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>4 920 507</b>	<b>3 311 656</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Konstaterade förluster	28	0
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	88 831	85 705
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 631	0
Övriga förvaltningskostnader	800	925
Konsultarvoden	3 174	0
Möteskostnader	751	655
Överlåtelseavgift	6 563	4 812
Pantförskrivningsavgift	4 683	8 202
Kreditupplysning	698	1 617
Kontorsmaterial och trycksaker	2 365	1 439
Avtal vicevärdsuppdrag	189 422	110 851
Övriga externa kostnader	7 166	121 859
Inkassokostnader	435	160
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>306 547</b>	<b>336 225</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Arvode styrelse	105 000	99 600
Arvode föreningsvald revisor	8 000	8 000
Sociala avgifter	11 029	6 193
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>124 029</b>	<b>113 793</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2134.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2015.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	165 299 974	165 299 974
Ingående anskaffningsvärde mark	53 300 000	53 300 000
Omklassificeringar		-159 304
Årets investeringar ( Pollare och värmare)	529 296	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>219 129 270</b>	<b>218 440 670</b>
Ingående avskrivningar	-10 262 484	-8 796 890
Omklassificeringar		19 232
Årets avskrivningar	-1 500 757	-1 484 826
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 763 241</b>	<b>-10 262 484</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>207 366 029</b>	<b>208 178 186</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	932 000	932 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	100 000	100 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>146 032 000</b>	<b>146 032 000</b>

Fastighetsbeteckning: Eskilstuna Forsen 2.

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 455	161 455
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 455</b>	<b>161 455</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-39 401	-23 255
Årets avskrivning enligt plan	-16 146	-16 146
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 547</b>	<b>-39 401</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 908</b>	<b>122 054</b>

**Not 9 Markanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 304	
Omklassificeringar		159 304
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>159 304</b>	<b>159 304</b>
Ingående avskrivningar	-35 162	0
Omklassificeringar		-19 232
Årets avskrivningar	-16 146	-15 930
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 308</b>	<b>-35 162</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 996</b>	<b>124 142</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12 125	12
Avräkningskonto HSB	1 211 166	1 029 782
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 223 291</b>	<b>1 029 794</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 774	56 454
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>59 774</b>	<b>56 454</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig placering HSB 12-månader	1 000 000	2 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 000 000</b>	<b>2 000 000</b>



**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	0,50	2024-10-30	7 748 504	7 787 836
Stadshypotek AB	0,50	2024-10-30	12 546 768	12 610 456
Stadshypotek AB	1,05	2025-10-30	12 231 368	12 356 176
			<b>32 526 640</b>	<b>32 754 468</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 295 272	-0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-227 828	-227 828
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>12 003 540</b>	<b>32 526 640</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	911 312
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	31 387 500

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	38 600 000	38 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>38 600 000</b>	<b>38 600 000</b>

**Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	20 420 080	227 828
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>20 420 080</b>	<b>227 828</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	102 286	106 840
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>102 286</b>	<b>106 840</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	137 800
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	-35 000	-23 660
Upplupna räntekostnader	27 615	27 811
Förutbetalda hyror och avgifter	327 190	336 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	447 436	228 707
Avtalsplacerade betalningar	0	3 554
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>767 241</b>	<b>710 477</b>

Eskilstuna 2024-

Stefan Larsson

Mats Bengtsson

Jonas Billing

Lisbet Edberg Sjöberg

Ingemar Kallas

Erica Roine

Hans Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Ingvar Hansson  
Av föreningen vald revisor

Thomas Rulander  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tunafors i Eskilstuna, org.nr. 769625-9295

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tunafors i Eskilstuna för år 2023-01-01 – 2023-12-31

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår 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 kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tunafors i Eskilstuna för år 2023-01-01 – 2023-12-31

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna 2024-04-24

Thomas Rulander  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**STEFAN LARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 10:08:35



**LISBETH SJÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 11:15:23



**JONAS BILLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 10:16:11



**HANS ROSÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 16:52:38



**ERICA ROINE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 21:25:50



**INGEMAR KALLAS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 07:50:51



**MATS BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:47:23



**THOMAS RULANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:53:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**THOMAS RULANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:52:38





# 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.