

# Årsredovisning 2024

## 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 2024-01-01 - 24-12-31.

### 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           | Förvärvsdatum | 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. 2025-05-01.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 77                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6 797                    |
| 1                 | lokaler (hyresrätt)                   | 88                       |
| 16                | garageplatser                         | 0                        |
| 48                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 142 objekt |                                       | 6 885                    |

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    | 2024-05-16 |            |
| Hans Rosén      | Ledamot    | 2023-05-11 |            |
| Mats Bengtsson  | Ledamot    | 2023-05-11 | 2024-09-17 |
| Ingemar Kallas  | Ledamot    | 2023-05-11 |            |
| Jonas Billing   | Ledamot    | 2023-05-11 | 2024-05-16 |
| Erica Roine     | Ledamot    | 2023-05-11 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erica Roine och Ingemar Kallas.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 27 medlemmar varav 3 via fullmakt och 24 var röstberättigade.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +11% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 50- åriga underhållsplan.

## Övrig föreningsinformation

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden och mejlat 9 informationsblad till medlemmarna som berättar om arbeten och projekt i föreningen. Dessa kan föreningens medlemmar läsa på föreningens hemsida

<http://tunafors.bostadsrattarna.se/>. Styrelsen skickar också löpande ut kortare information om enskilda händelser/aktiviteter på mejl till medlemmarna.

Två av föreningens tre lån har villkorsändrats under året och alla lån har amorterats med 0,5 % i enlighet med den ekonomiska planen.

**Förväntad framtida utveckling**

Efter avslutat budgetarbete för 2025 har styrelsen för första gången beslutat att höja avgifterna. Detta var nödvändigt mot bakgrund av den inflation som härjat de senaste åren. Två lån har också villkorsändrats under året och till en betydligt högre ränta än tidigare.

Höjningen blir 11 % från 2025-01-01. I praktiken betyder det att vi då återgår till den avgift som gällde vid inflyttningen 2015 och fram till 2021 då vi sänkte med 10 %.

Däremot kommer vi att lämna avgifterna för el och vatten oförändrade tills vidare. När det gäller el får vi avvakta och se hur det nya systemet för elöverföring, som infördes 1/11 2024, kommer att slå på priserna men det tycks som att det kommer att bli dyrare för oss som bor i elområde 3. Vi får kanske anledning att återkomma till detta under året.

Styrelsen konstaterar att föreningens robusta finansiering gör att vi har en mycket stabil ekonomisk grund att stå på. Även efter återgången till vår tidigare avgift är den mycket låg vid en jämförelse med liknande föreningar, mycket tack vare vår låga belåning.

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

| Årtal | Åtgärd                                                                      |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 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 | Åtgärd            |
|-------|-------------------|
| 2024  | Se underhållsplan |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022  | 2021  | * 2020 |
|----------------------------------------|--------|--------|-------|-------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 81     | 280    | 90    | 157   | 0      |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 695  | 4 728  | 4 761 | 4 794 | 4 818  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 752  | 4 785  | 4 819 | 4 852 | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 9      | 9      | 9     | 9     | 0      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 242    | 218    | 203   | 212   | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 575    | 580    | 580   | 580   | 589    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 86     | 87     | 87    | 85    | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 657    | 816    | 658   | 658   | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 533  | 4 520  | 4 515 | 4 515 | 4 927  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 210 | -1 474 | -957  | -843  | -173   |
| Soliditet, %                           | 84     | 84     | 84    | 84    | 84     |

*\*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, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. **Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.***

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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 11 % from. 2025-01-01. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## 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               | 149 380 000                | 0                                                                      | 0                         | 149 380 000                |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 28 880 000                 | 0                                                                      | 0                         | 28 880 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 1 937 913                  | 0                                                                      | -747 401                  | 1 190 512                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>180 197 913</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-747 401</b>           | <b>179 450 512</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -2 700 698                 | -1 473 602                                                             | 747 401                   | -3 426 899                 |
| Årets resultat, kr                    | -1 473 602                 | 1 473 602                                                              | -1 209 842                | -1 209 842                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-4 174 300</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-462 441</b>           | <b>-4 636 741</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>176 023 613</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-1 209 842</b>         | <b>174 813 771</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 106 000 kr samt ianspråktagande skett med 247 881 kr.

## 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 | -3 426 899        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 209 842        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-4 636 741</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -1 106 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 247 881           |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-5 494 860</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 | 4 533 162         | 4 522 791         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 21 073            | 1 090 268         |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 554 235</b>  | <b>5 613 059</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -3 862 414        | -5 200 150        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -42 761           | -26 152           |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -133 387          | -124 780          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 516 902        | -1 530 402        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-5 555 464</b> | <b>-6 881 484</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-1 001 229</b> | <b>-1 268 425</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 20 688            | 25 925            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -229 301          | -231 102          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-208 613</b>   | <b>-205 177</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 209 842</b> | <b>-1 473 602</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-1 209 842</b> | <b>-1 473 602</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 209 842</b> | <b>-1 473 602</b> |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                          |       |             |             |
|------------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| Byggnader och mark                       | Not 7 | 205 816 611 | 207 317 367 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 8 | 89 764      | 105 910     |
| Summa Materiella anläggningstillgångar   |       | 205 906 375 | 207 423 277 |
| Summa Anläggningstillgångar              |       | 205 906 375 | 207 423 277 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |       |           |           |
|----------------------------------------------|-------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |       | 16 224    | 20 031    |
| Övriga kortfristiga fordringar               |       | 1 218 260 | 1 223 291 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 85 624    | 59 774    |
| Summa Kortfristiga fordringar                |       | 1 320 108 | 1 303 096 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |        |           |           |
|---------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 10 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |        | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Summa Omsättningstillgångar     |        | 2 320 108 | 2 303 096 |

|                  |  |             |             |
|------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Tillgångar |  | 208 226 482 | 209 726 372 |
|------------------|--|-------------|-------------|



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Medlemsinsatser           | 178 260 000 | 178 260 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 1 190 512   | 1 937 913   |
| Summa Bundet eget kapital | 179 450 512 | 180 197 913 |

Ansamlad förlust

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | -3 426 899 | -2 700 698 |
| Årets resultat         | -1 209 842 | -1 473 602 |
| Summa Ansamlad förlust | -4 636 741 | -4 174 300 |

|                    |             |             |
|--------------------|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital | 174 813 771 | 176 023 613 |
|--------------------|-------------|-------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 20 089 232 | 12 106 560 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 20 089 232 | 12 106 560 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 12 209 580 | 20 420 080 |
| Leverantörsskulder                              |        | 231 015    | 285 867    |
| Skatteskulder                                   |        | 20 640     | 20 726     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 13 | 119 116    | 102 286    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 14 | 743 129    | 767 241    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 13 323 480 | 21 596 200 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 33 412 712 | 33 702 760 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |             |             |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 208 226 482 | 209 726 372 |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|



# KASSAFLÖDESANALYS

| 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------|--------------------------|
|--------------------------|--------------------------|

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | -1 001 229       | -1 268 425       |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 1 516 902        | 1 530 402        |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 516 902</b> | <b>1 530 402</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 20 688           | 25 925           |
| Erlagd ränta                                                                        | -229 496         | -231 298         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>306 865</b>   | <b>56 604</b>    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -5 181           | -25 117          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -62 025          | -92 979          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-67 206</b>   | <b>-118 096</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>239 659</b>   | <b>-61 492</b>   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                | -529 296         |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>         | <b>-529 296</b>  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -227 828         | -227 828         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-227 828</b>  | <b>-227 828</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>11 831</b>    | <b>-818 616</b>  |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>2 211 166</b> | <b>3 029 782</b> |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>2 222 997</b> | <b>2 211 166</b> |



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) 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.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.   |
| Mark skrivs inte av.                         |         |

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**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.

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**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         | 3 605 364                | 3 605 364                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad        | 254 685                  | 0                        |
|       | Hyror lokaler                                   | 203 028                  | 190 608                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 353 600                  | 355 100                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 83 508                   | 338 408                  |
|       | Hyror övrigt                                    | 8 400                    | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                         | 26 477                   | 33 611                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>4 535 062</b>         | <b>4 523 091</b>         |
|       | Hysesbortfall                                   | -1 900                   | -300                     |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-1 900</b>            | <b>-300</b>              |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>4 533 162</b>         | <b>4 522 791</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 0                        | 945                      |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 21 073                   | 1 089 323                |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>21 073</b>            | <b>1 090 268</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 | -618 567                 | -642 033                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -80 361                  | -138 289                 |
|       | Reparationer                                    | -520 103                 | -342 778                 |
|       | Planerat underhåll                              | -247 881                 | -1 856 401               |
|       | Försäkringsskador                               | -95 948                  | -11 445                  |
|       | El                                              | -531 686                 | -496 396                 |
|       | Uppvärmning                                     | -976 210                 | -848 517                 |
|       | Vatten                                          | -157 332                 | -153 302                 |
|       | Sophämtning                                     | -125 395                 | -148 427                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -87 830                  | -65 676                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -206 811                 | -206 935                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -10 234                  | -10 069                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -204 056                 | -279 884                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-3 862 414</b>        | <b>-5 200 150</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>              |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                  | -240                     | -240                     |
|       | Administrationskostnader                     | -28 018                  | -14 074                  |
|       | Konsultkostnader                             | -6 348                   | -3 174                   |
|       | Medlemsavgifter                              | -7 080                   | -7 080                   |
|       | Föreningsverksamhet                          | 525                      | -698                     |
|       | Övriga förvaltningskostnader                 | -1 600                   | -886                     |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>        | <b>-42 761</b>           | <b>-26 152</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                     |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                              | -102 740                 | -102 000                 |
|       | Revisionsarvode                              | -8 000                   | -8 000                   |
|       | Övriga arvoden                               | -3 000                   | -3 000                   |
|       | Sociala avgifter                             | -18 529                  | -11 029                  |
|       | Övriga personalkostnader                     | -1 118                   | -751                     |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>               | <b>-133 387</b>          | <b>-124 780</b>          |
| Not 7 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 165 669 966              | 165 140 670              |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 53 300 000               | 53 300 000               |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 159 304                  | 159 304                  |
|       | Årets investeringar                          | 0                        | 529 296                  |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>219 129 270</b>       | <b>219 129 270</b>       |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                       | -11 811 902              | -10 297 646              |
|       | Årets avskrivningar                          | -1 500 757               | -1 514 256               |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-13 312 659</b>       | <b>-11 811 902</b>       |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>205 816 611</b>       | <b>207 317 367</b>       |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | 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                  |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>146 032 000</b>       | <b>146 032 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                         | 38 600 000               | 38 600 000               |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>38 600 000</b>        | <b>38 600 000</b>        |

| Not 8 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------|------------|------------|
|-------|------------------------------------------|------------|------------|

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

|                            |         |         |
|----------------------------|---------|---------|
| Ingående anskaffningsvärde | 161 455 | 161 455 |
|----------------------------|---------|---------|

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>161 455</b> | <b>161 455</b> |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|

*Ackumulerade avskrivningar*

|                        |         |         |
|------------------------|---------|---------|
| Ingående avskrivningar | -55 546 | -39 400 |
|------------------------|---------|---------|

|                     |         |         |
|---------------------|---------|---------|
| Årets avskrivningar | -16 146 | -16 146 |
|---------------------|---------|---------|

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | <b>-71 691</b> | <b>-55 546</b> |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|

|                                 |               |                |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| <i>Utgående redovisat värde</i> | <b>89 764</b> | <b>105 910</b> |
|---------------------------------|---------------|----------------|

| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|----------------------------------------------|------------|------------|
|-------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                     |        |        |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 85 624 | 59 774 |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>85 624</b> | <b>59 774</b> |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|

| Not 10 | Övriga kortfristiga placeringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
|--------|---------------------------------|------------|------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

|                 |           |           |
|-----------------|-----------|-----------|
| Placeringar HSB | 1 000 000 | 1 000 000 |
|-----------------|-----------|-----------|

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|

| Not 11 | 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> |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 1,05%            | 2025-10-30        | 12 106 560        | 124 808                     |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 2,64%            | 2027-10-30        | 12 483 080        | 63 688                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 2,78%            | 2029-10-30        | 7 709 172         | 39 332                      |
|                                       |                  |                   | <b>32 298 812</b> | <b>227 828</b>              |

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Långfristig del | 20 089 232 |
|-----------------|------------|

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 103 020 |
|-------------------------------------------|---------|

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Lån som ska konverteras inom ett år | 12 106 560 |
|-------------------------------------|------------|

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Kortfristig del | 12 209 580 |
|-----------------|------------|

|                                                       |         |
|-------------------------------------------------------|---------|
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 227 828 |
|-------------------------------------------------------|---------|

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 911 312 |
|----------------------------------------------|---------|

|                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------|---|
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
|-----------------------------------------------------------|---|

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,08% |
|------------------------------------|-------|

|                  |     |
|------------------|-----|
| Finns swap-avtal | Nej |
|------------------|-----|

**Not 12      Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut      2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i>                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek  | 1,05%            | 2025-10-30        | 12 106 560        | 124 808                     |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek  | 2,64%            | 2027-10-30        | 12 483 080        | 63 688                      |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek  | 2,78%            | 2029-10-30        | 7 709 172         | 39 332                      |
|                                           |                  |                   | <b>32 298 812</b> | <b>227 828</b>              |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |                  |                   | 103 020           |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |                  |                   | 12 106 560        |                             |
| Kortfristig del                           |                  |                   | 12 209 580        |                             |

**Not 13      Övriga kortfristiga skulder      2024-12-31      2023-12-31**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                |                |
| Momsskuld                   | 119 116        | 102 286        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>119 116</b> | <b>102 286</b> |

**Not 14      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2024-12-31      2023-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 359 510        | 327 190        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 27 420         | 27 615         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 356 199        | 412 436        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>743 129</b> | <b>767 241</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 Tunafor i Eskilstuna, org.nr. 769625-9295

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tunafor i Eskilstuna för år 2024-01-01 – 2024-12-31

#### 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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.

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

#### Uttalanden

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

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tunafor i Eskilstuna för år 2024-01-01 – 2024-12-31

#### 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

Mitt 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. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

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

Eskilstuna 2025-

.....  
Thomas Rulander  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**STEFAN LARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:50:09



**LISBETH SJÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:25:04



**HANS ROSÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:45:30



**ERICA ROINE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:04:33



**CARIN STÅLHANE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:12:08



**INGEMAR KALLAS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:36:49



**TOMAS RULANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 22:35:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**TOMAS RULANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 22:36:36



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.