



HSB – där möjligheterna bor

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Tunafors i Eskilstuna**

769625-9295

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen för Brf Tunafors i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Eskilstuna Forsen 2 i Eskilstuna kommun som förvärvades 2013-11-01 och färdigställdes år 2015. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-27. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-02. På stämman deltog 24 medlemmar varav 3 stycken via fullmakt. Samtliga närvarande var röstberättigade.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer


Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Stefan Larsson	ordförande	vald t.o.m. 2022
Hans Rosén	ledamot	vald t.o.m. 2022
Lisbeth Sjöberg	ledamot	ivald t.o.m. 2022
Mats Bengtsson	ledamot	vald t.o.m. 2023
Ingemar Kallas	ledamot	vald t.o.m. 2023
Carin Stålhane	ledamot	vald t.o.m. 2023

Firmatecknare har varit styrelsen i sin helhet eller två ledamöter i förening. Firma tecknas av Mats Bengtsson, Lisbeth Sjöberg, Ingemar Kallas, Stefan Larsson, Hans Rosén och Carin Stålhane.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer under året har varit Thomas Rulander och Ingvar Hansson. 



### Valberedning

Valberedningen har varit Ingvar Hansson, Christer Sjöberg och Gunilla Ternert.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Eskilstuna Forsen 2 med adress Kyrkogatan 11. Husen färdigställdes år 2015 och består av 6 byggnader och innehåller 77 bostäder på 6 797 kvm samt 1 lokal på 83 kvm. Föreningen har 16 carportplatser och 48 bilplatser och av dessa har 20 platser laddboxar för laddning av elbil upp till 22 kW.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	12 st
2 rum och kök	15 st
3 rum och kök	33 st
4 rum och kök	12 st
5 rum och kök	5 st
Totalsumma	77 st

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 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 Kylrum i restaurangen
- 2020 Belysning cykelförråd och brevlådor
- 2021 Investering i 8 laddboxar för elbilar
- 2021 Investering i dörrautomatik i trapphusens ytterdörrar och miljörum
- 2021 OVK besiktning

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

#### Leverantör

HSB Södermanland

Folksam

Telia

Ngenic AB

EEM

Kone

Inspecta

Mälardalens Entrémattservice

Handelsbanken

Ditt Brandskydd

Lykil

#### Tjänst

Ekonomisk- och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ

Försäkringar

Bredband/TV/Telefon

Mätning av vatten- och elförbrukning

Fjärrvärme/El/Återvinning

Hissar

Kontroll av hissar

Entrémattor

Fastighetslån

Brandskydd

Passersystem

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investering

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

### Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 117 varav 77 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

### Övrig föreningsinformation

Styrelsen har mejlat 7 informationsblad under året som löpande 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.

Föreningen har under året omsatt ett av tre lån. Lånet placerades med en löptid på 4 år till en ränta om 1,05 %. Samtliga lån har amorterats enligt stadgarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 664	4 927	5 072	5 017	4 845
Årsavgifter bostäder, tkr	3 605	4 006	4 006	4 006	4 210
Resultat efter finansiella poster, tkr	-843	-173	171	341	73
Balansomslutning, tkr	212 464	213 379	218 656	218 703	218 570
Fond för yttre underhåll, tkr	1 336	1 206	645	441	238
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	530	589	589	589	620
Driftskostnad, kr/kvm	419	350	390	358	375
Ränta, kr/kvm	36	63	68	73	76
Lån, kr/kvm	4 794	4 818	5 564	5 582	5 597
Lån/taxeringsvärde %	33	33	38	41	41
Soliditet (%)	84	84	82	82	82

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

### Avgifter och hyror

Avgifterna för bostäderna sänktes med 10 % under 2021. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder var 530 kr/kvm.

### Förväntad framtida utveckling

Föreningen har god ekonomi och kommer fortsatt att se positiva kassaflöden. Styrelsen lämnar därför avgiften oförändrad under 2022. Avgifter för el och vatten lämnas också oförändrade.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	149 380 000	28 880 000	1 206 050	4 901	-173 464	179 297 487
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-173 464	173 464	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			561 000	-561 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-431 219	431 219		0
Årets resultat					-843 043	-843 043
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>149 380 000</b>	<b>28 880 000</b>	<b>1 335 831</b>	<b>-298 344</b>	<b>-843 043</b>	<b>178 454 444</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-298 345
Årets förlust	<u>-843 043</u>
	<b>-1 141 388</b>

Behandlas så att till reservfond avsättes	561 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-428 887
Summa förändring yttre underhållsfond	<b>132 113</b>
Till balanserat resultat överförs	<u>-1 273 501</u>
	<b>-1 141 388</b>

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2021-12-31	1 335 831
Förändring underhåll	<u>132 113</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	<b>1 467 944</b>

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

*K.*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 542 874	4 927 152
Övriga rörelseintäkter	3	121 471	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 664 345</b>	<b>4 927 152</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 312 409	-2 842 616
Övriga externa kostnader	5	-353 746	-275 216
Personalkostnader och arvoden	6	-110 278	-111 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 492 584	-1 468 709
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 269 017</b>	<b>-4 698 169</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-604 672</b>	<b>228 983</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 466	32 841
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 837	-435 288
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-238 371</b>	<b>-402 447</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-843 043</b>	<b>-173 464</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-843 043</b>	<b>-173 464</b>





HSB - där möjligheterna bor

Brf Tunafors i Eskilstuna  
Org.nr 769625-9295

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	209 803 084	210 862 656
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	138 200	154 346
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	31 175
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>209 941 285</b>	<b>211 048 177</b>

#### Summa anläggningstillgångar

209 941 285

211 048 177

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		14 939	43 015
Övriga fordringar	10	471 208	1 242 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	36 246	45 270
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>522 393</b>	<b>1 331 137</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	12	2 000 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

#### Summa omsättningstillgångar

2 522 393

2 331 137

### SUMMA TILLGÅNGAR

212 463 677

213 379 314

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		149 380 000	149 380 000
Upplåtelseavgifter		28 880 000	28 880 000
Fond för yttre underhåll		1 335 831	1 206 050
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>179 595 831</b>	<b>179 466 050</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-298 345	4 900
Årets resultat		-843 043	-173 464
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 141 388</b>	<b>-168 564</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>178 454 443</b>	<b>179 297 486</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	32 814 940	20 501 312
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 814 940</b>	<b>20 501 312</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	167 356	12 648 340
Leverantörsskulder		232 568	214 027
Aktuella skatteskulder		16 906	16 820
Övriga skulder	16	90 564	19 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	686 900	681 647
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 194 294</b>	<b>13 580 516</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>212 463 677</b>	<b>213 379 314</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).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt 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 113 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på markanläggningar och maskiner och andra tekniska anläggningar sker linjärt med 10 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

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.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter	3 605 364	4 006 224
Hyror	531 776	525 936
Hysesbortfall	-2 112	-2 400
Intäkter konsumtionsavgift	359 910	349 378
Övriga intäkter	47 936	48 014
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 542 874</b>	<b>4 927 152</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	121 471	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>121 471</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial m.m.	11 666	10 127
Löpande underhåll	383 179	183 454
Underhåll enligt plan	428 887	431 219
Elavgifter	473 608	391 429
Uppvärmningsavgifter	824 311	714 295
Vatten och avlopp	158 611	135 758
Sophämtning	145 070	152 639
Försäkringar	52 339	46 993
Kabel-TV/bredband	209 738	194 917
Fastighetsskötsel	616 101	569 908
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	8 412	8 410
Övriga kostnader	488	3 465
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 312 410</b>	<b>2 842 614</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	79 880	77 010
Övriga förvaltningskostnader	1 400	0
Konsultarvoden	108 394	6 146
Möteskostnader	1 006	1 120
Fritidsverksamhet	1 163	0
Överlåtelseavgift	14 235	8 231
Pantförskrivningsavgift	12 858	11 750
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	495	0
Representation, avdragsgill	0	50 050
Kreditupplysning	4 046	945
Kontorsmaterial och trycksaker	629	1 779
Avtal vicevärdsuppdrag	115 576	111 414
Övriga externa kostnader	13 853	6 770
Inkassokostnader	210	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>353 745</b>	<b>275 215</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
Arvode styrelse	97 200	94 600
Arvode föreningsvald revisor	8 000	8 000
Övriga arvoden	0	3 016
Sociala avgifter	5 078	6 012
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>110 278</b>	<b>111 628</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

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

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	164 883 107	164 723 803
Ingående anskaffningsvärde mark	53 300 000	53 300 000
Årets investeringar: laddboxar, cykelställ, dörrautomatik	416 867	159 304
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>218 599 974</b>	<b>218 183 107</b>
Ingående avskrivningar	-7 320 452	-5 858 852
Årets avskrivningar	-1 476 438	-1 461 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 796 890</b>	<b>-7 320 452</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>209 803 084</b>	<b>210 862 655</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	731 000	731 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	110 000	110 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>101 441 000</b>	<b>101 441 000</b>

Fastighetsbeteckning: Eskilstuna Forsen 2



### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 455	0
Årets investeringar		161 455
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 455</b>	<b>161 455</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 109	
Årets avskrivning enligt plan	-16 146	-7 109
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 255</b>	<b>-7 109</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>138 200</b>	<b>154 346</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Installation dörrautomatiker	0	31 175
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>31 175</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 503	108
Avräkningskonto HSB	467 704	1 242 744
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>471 207</b>	<b>1 242 852</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 246	44 914
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>36 246</b>	<b>45 270</b>

### Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig placering HSB 12 månader	2 000 000	1 000 000
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv.datum	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek AB	1,05	2025-10-30	12 480 984	12 545 320
Stadshypotek AB	0,50	2024-10-30	7 827 168	7 866 500
Stadshypotek AB	0,50	2024-10-30	12 674 144	12 737 832
			<b>32 982 296</b>	<b>33 149 652</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-12 545 320
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-167 356	-103 020
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>32 814 940</b>	<b>20 501 312</b>

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	669 424
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	32 312 872

### Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
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

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	167 356	12 648 340
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>167 356</b>	<b>12 648 340</b>

### Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisningskonto för moms	90 564	19 682
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>90 564</b>	<b>19 682</b>

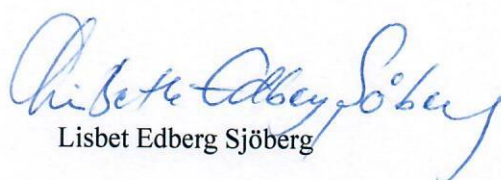
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna arvoden och löner	101 000	101 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	20 000	31 734
Upplupna räntekostnader	40 799	29 088
Förutbetalda hyror och avgifter	328 069	350 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187 331	168 653
Avtalsplacerade betalningar	9 701	400
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>686 900</b>	<b>681 647</b>

Eskilstuna 2022-04-13



Mats Bengtsson



Lisbet Edberg Sjöberg



Ingemar Kallas



Stefan Larsson



Hans Rosén

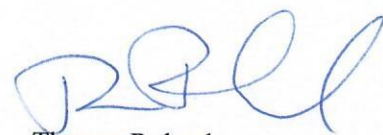


Carin Stålhane

Vår revisionsberättelse har lämnats



Ingvar Hansson  
Av föreningen vald revisor



Thomas Rulander  
Av föreningen vald revisor