



HSB - där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

Brf Tunafors i Eskilstuna

769625-9295

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Brf Tunafors i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020-06-10. På stämman deltog 16 medlemmar varav 16 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
Henrik Lagerberg	ledamot	vald t.o.m. 2022
Lisbeth Sjöberg	ledamot	vald t.o.m. 2022
Mats Bengtsson	ledamot	i tur att avgå
Ingemar Kallas	ledamot	i tur att avgå
Carin Stålhane	ledamot	i tur att avgå

Firmatecknare har varit styrelsen i sin helhet eller två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer under året har varit Thomas Rulander och Ingvar Hansson.

Valberedning

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





HSB - där möjligheterna bor

Brf Tunafors i Eskilstuna
Org.nr 769625-9295

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 12 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

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Tjänst</i>
HSB Södermanland	Ekonomisk- och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ
Folksam	Försäkringar
Telia	Bredband/TV/Telefon
Ngenic AB	Mätning av vatten- och elförbrukning
EEM	Fjärrvärme/El/Återvinning
Kone	Hissar
Inspecta	Kontroll av hissar
Mälardalens Entrémattservice	Entrémattor
Handelsbanken	Fastighetslån
Ditt Brandskydd	Brandskydd
Lykil	Passersystem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investering

Föreningen har av säkerhetsskäl tvingats demontera större delen av en q-märkt skorsten på fastigheten. Kommunen lämnade inget rivningstillstånd, med q-märkningen som motiv. Föreningen har överklagat beslutet till Länsstyrelsen. Fortsättning följer under 2021.

[Handwritten signature]

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 118 varav 77 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Övrig föreningsinformation

Styrelsen har mejlat 8 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.

Förra årets föreläggande avseende buller från forsen har avslutats av Miljökontoret med ett godkännande av föreningens åtgärder.

Föreningen har under året omsatt två av tre lån. Båda lånen placerades med en löptid på 4 år till en ränta om 0,50 %. Föreningen amorterade i samband med detta 5 miljoner kronor, vilket motsvarar drygt 25-års ordinarie amorteringar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 927	5 072	5 017	4 845	4 947
Årsavgifter bostäder, tkr	4 006	4 006	4 006	4 210	4 266
Resultat efter finansiella poster, tkr	-173	171	341	73	458
Balansomslutning, tkr	213 379	218 656	218 703	218 570	218 617
Fond för yttre underhåll, tkr	1 206	645	441	238	34
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	589	589	589	620	628
Driftskostnad, kr/kvm	350	390	358	375	370
Ränta, kr/kvm	63	68	73	76	74
Lån, kr/kvm	4 818	5 564	5 582	5 597	5 607
Lån/taxeringsvärde %	33	38	41	41	41
Soliditet (%)	84	82	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

Årsavgifterna för bostäderna lämnades oförändrade under 2020. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder var 589 kr/kvm.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har god ekonomi och kommer fortsatt att se positiva kassaflöden. Styrelsen har därför beslutat att sänka årsavgifterna med 10 % från 2021-01-01. Avgifter för el och vatten lämnas oförändrade.

d. cer



HSB - där möjligheterna bor

Brf Tunafors i Eskilstuna
Org.nr 769625-9295

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	645 050	395 075	170 826	179 470 951
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				170 826	-170 826	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			561 000	-561 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0			0
Årets resultat					-173 464	-173 464
Belopp vid årets utgång	149 380 000	28 880 000	1 206 050	4 901	-173 464	179 297 487

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 900
Årets förlust	<u>-173 464</u>
	-168 564

Behandlas så att	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-431 219
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	561 000
Summa förändring yttre underhållsfond	129 781
Till balanserat resultat överförs	<u>-298 345</u>
	-168 564

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2020-12-31	1 206 050
Förändring underhåll	<u>561 000</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	1 767 050

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

J. Ose



HSB - där möjligheterna bor

Brf Tunafors i Eskilstuna
Org.nr 769625-9295

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 927 152	4 957 148
Övriga rörelseintäkter	3	0	114 618
Summa rörelseintäkter		4 927 152	5 071 766
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 842 616	-2 681 636
Övriga externa kostnader	5	-275 216	-240 757
Personalkostnader och arvoden	6	-111 628	-128 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 468 709	-1 423 154
Summa rörelsekostnader		-4 698 169	-4 473 801
Rörelseresultat		228 983	597 965
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 841	41 910
Räntekostnader och liknande resultatposter		-435 288	-469 049
Summa finansiella poster		-402 447	-427 139
Resultat efter finansiella poster		-173 464	170 826
Årets resultat		-173 464	170 826

d.
CSR



HSB - där möjligheterna bor

Brf Tunafors i Eskilstuna
Org.nr 769625-9295

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	210 862 656	212 164 951
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	154 346	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	31 175	0
Summa materiella anläggningstillgångar		211 048 177	212 164 951

Summa anläggningstillgångar

211 048 177

212 164 951

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		43 015	18 994
Övriga fordringar	10	1 242 852	1 374 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	45 270	96 862
Summa kortfristiga fordringar		1 331 137	1 490 824

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	12	1 000 000	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	5 000 000

Summa omsättningstillgångar

2 331 137

6 490 824

SUMMA TILLGÅNGAR

213 379 314

218 655 776



HSB - där möjligheterna bor

Brf Tunafors i Eskilstuna
Org.nr 769625-9295

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		149 380 000	149 380 000
Upplåtelseavgifter		28 880 000	28 880 000
Fond för yttre underhåll		1 206 050	645 050
Summa bundet eget kapital		179 466 050	178 905 050
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		4 900	395 074
Årets resultat		-173 464	170 826
Summa ansamlad förlust		-168 564	565 900
Summa eget kapital		179 297 486	179 470 950
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	20 501 312	12 545 320
Summa långfristiga skulder		20 501 312	12 545 320
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	12 648 340	25 733 004
Leverantörsskulder		214 027	185 252
Aktuella skatteskulder		16 820	15 450
Övriga skulder	16	19 682	9 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	681 647	696 466
Summa kortfristiga skulder		13 580 516	26 639 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 379 314	218 655 776

Handwritten signature

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 114 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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	4 006 224	4 006 224
Hyrer	525 936	500 504
Hysesbortfall	-2 400	-8 300
Intäkter konsumtionsavgift	349 378	419 535
Övriga intäkter	48 014	39 185
Summa nettoomsättning	4 927 152	4 957 148

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Erhållna bidrag Naturvårdsverket, laddstolpar	0	114 618
Summa övriga rörelseintäkter	0	114 618

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial m.m.	10 127	5 112
Löpande underhåll	183 454	406 840
Underhåll enligt plan	431 219	0
Elavgifter	391 429	415 041
Uppvärmningsavgifter	714 295	773 555
Vatten och avlopp	135 758	152 102
Sophämtning	152 639	155 638
Försäkringar	46 993	42 968
Kabel-TV/bredband	194 917	194 707
Fastighetsskötsel	569 908	524 290
Kommunal fastighetsavgift/fastighetskatt	8 410	8 410
Övriga kostnader	3 465	2 974
Summa driftskostnader	2 842 614	2 681 637

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	77 010	77 785
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	0	2 253
Övriga förvaltningskostnader	0	700
Konsultarvoden	6 146	61 915
Bankkostnader	0	160
Möteskostnader	1 120	1 200
Överlåtelseavgift	8 231	10 414
Pantförskrivningsavgift	11 750	5 580
Representation, avdragsgill	50 050	0
Kreditupplysning	945	1 755
Kontorsmaterial och trycksaker	1 779	354
Avtal vicevärdsuppdrag	111 414	71 376
Övriga externa kostnader	6 770	7 265
Summa övriga externa kostnader	275 215	240 757

R.
C



HSB - där möjligheterna bor

Brf Tunafors i Eskilstuna
Org.nr 769625-9295

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	94 600	93 000
Arvode föreningsvald revisor	8 000	8 000
Övriga arvoden	3 016	3 000
Sociala avgifter	6 012	21 500
Övriga personalkostnader	0	2 754
Summa personalkostnader och arvoden	111 628	128 254

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	164 723 803	164 091 250
Ingående anskaffningsvärde mark	53 300 000	53 300 000
Årets investeringar: farthinder & staket	159 304	632 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 183 107	218 023 803
Ingående avskrivningar	-5 858 852	-4 435 698
Årets avskrivningar	-1 461 600	-1 423 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 320 452	-5 858 852
Utgående redovisat värde	210 862 655	212 164 951
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
Totalt taxeringsvärde	101 441 000	101 441 000

Fastighetsbeteckning: Eskilstuna Forsen 2

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar: kylrum restaurang & belysn. cykelförråd	161 455	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 455	0
Årets avskrivning enligt plan	-7 109	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 109	0
Utgående redovisat värde	154 346	0

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Installation dörrautomatiker	31 175	0
Utgående redovisat värde	31 175	0

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	108	96
Avräkningskonto HSB	1 242 744	1 374 873
Summa övriga fordringar	1 242 852	1 374 969

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	356	1 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 914	94 987
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 270	96 862

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig placering HSB 12 månader	1 000 000	5 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	5 000 000

Handwritten signature and initials



HSB – där möjligheterna bor

Brf Tunafors i Eskilstuna
Org.nr 769625-9295

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv.datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,14	2021-10-30	12 545 320	12 609 656
Stadshypotek AB	0,50	2024-10-30	7 866 500	12 866 500
Stadshypotek AB	0,50	2024-10-30	12 737 832	12 802 168
			33 149 652	38 278 324
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				
			-12 545 320	-25 604 332
Nästa års amortering beräknas uppgå till				
			-103 020	-128 672
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				
			20 501 312	12 545 320

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om forsatt 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

	2020-12-31	2019-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	38 600 000	38 600 000
Summa ställda säkerheter	38 600 000	38 600 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	12 648 340	25 733 004
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 648 340	25 733 004

Not 16 Övriga skulder

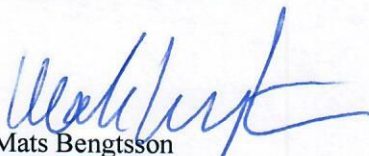
	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	19 682	9 334
Summa övriga skulder	19 682	9 334

[Handwritten signature]
C/O

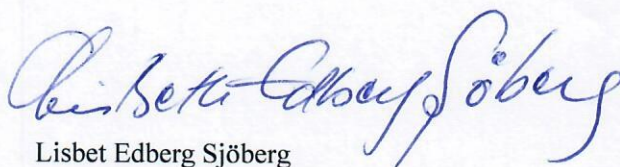
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden och löner	101 000	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	31 734	0
Upplupna räntekostnader	29 088	45 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 653	324 418
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	350 772	326 974
Avtalsplacerade betalningar	400	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	681 647	696 466

Eskilstuna 2021-05-22



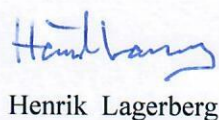
Mats Bengtsson



Lisbet Edberg Sjöberg



Ingemar Kallas



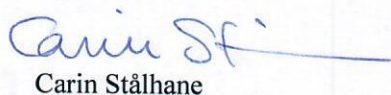
Henrik Lagerberg



Stefan Larsson




Hans Rosén




Carin Stålhane

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-26



Ingvar Hansson
Av föreningen vald revisor



Thomas Rulander
Av föreningen vald revisor