



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tunahus i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tunahus i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-1982 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Reuterdahl 2 m.fl	1961-01-01	1961
Reuterdahl 4	1962-01-01	1961

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
26	lokaler (hyresrätt)	762
72	p-platser	0
203	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 440
66	garageplatser	0
<b>Totalt 367 objekt</b>		<b>15 202</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 1 rok, 32 st 2 rok, 76 st 3 rok, 56 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Olof Paulson	Ordförande
Marko Dimovski	Ledamot
Nils-Henrik Jansson	Ledamot
Nils Erik Perming	Ledamot
Marie Brink	Ledamot
Morgan Persson	Ledamot
Maria Juhlin	Ledamot
Fredrik Flink	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 16st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Nils Erik Perming, Marie Brink, Olof Paulson och Morgan Persson.

Revisorer har varit: Rasmus Björklund med Anders Härdelin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Holst och Sofia Flik, vald vid föreningsstämman.  
Valberedningens sammankallande Anders Holst.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-31.

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

Årtal	Ändamål
1995	Byte Stammar
2004	Fönsterbyte
2008	Bergvärme och Värmeåtervinning
2012	Takrenovering
2013	Trapphusrenovering
2015	Värme, intrimning och effektivisering
2019	Fasadrenovering, målning av balkonger
2019	Elbilsladdare i 5 kallgarage
2020	Byte till LED-belysning i trappuppgångar
2020	Solceller
2022	Uppgradering och renovering av elsystemet
2023	Byte av låssystem

**Övriga väsentliga händelser**

Solcellerna som installerats 2020 har under 2023 producerat 137 000 kwh (f.å 141 000 kwh).

Föreningens debitering av el som förbrukas av lägenheterna har under 2023 ändrats så att den faktiska kostnaden debiteras löpande. Mot bakgrund av att föreningens månadsvisa avgifter aviseras kvartalsvis i förskott och att kostnaden för el skall beräknas och registreras, får det till följd att kostnadern för elförbrukning till lägenheterna sker med en eftersläpning med 4 månader.

OKV (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts under 2023.

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

Föreningsstämman 2021 har beslutat om utbyte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Arbetet med utbyte av dörrar har påbörjas 2023 och kommer att avslutas under 2024..

Utredning av om föreningslokaler m.m. kan göras om till lägenheter som beslutades på föreningsstämma 2021 har pausats.

En lägesrapport gavs på årsmötet maj 2023. Det är för närvarande inte aktuellt att göra några väsentliga förändringar.

Förändringar som påverkar de andelstal som ligger till grund för debitering av avgifter måste beslutas på föreningsstämma.

Arbetet med rör under mark och dränning fortsätter. Rörstammar i själva fastigheten påverkas inte.

Tvättmaskiner, torktumlare och annan utrustning i tvättstugorna byts när äldre maskiner inte anses lönsamma att reparera.

**Väsentliga händelser i föreningens ekonomi:**



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 368 och under året har det tillkommit 35 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 370.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	300	224	168	2 570	269
Skuldsättning, kr/kvm	820	962	1 044	718	899
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	863	1 012	1 099	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	1	2
Energikostnad, kr/kvm	199	209	211	138	133
Årsavgifter, kr/kvm	728	633	608	593	581
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	80	79	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	870	750	730	0	0
Nettoomsättning, tkr	12 432	11 276	10 599	10 320	10 095
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 494	2 068	1 313	2 834	3 235
Soliditet, %	68	62	57	67	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	564 495	0	0	564 495
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 104 660	0	120 222	6 224 882
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 669 155</b>	<b>0</b>	<b>120 222</b>	<b>6 789 377</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	20 592 960	2 068 220	-120 222	22 540 958
Årets resultat, kr	2 068 220	-2 068 220	3 494 269	3 494 269
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>22 661 180</b>	<b>0</b>	<b>3 374 047</b>	<b>26 035 227</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>29 330 335</b>	<b>0</b>	<b>3 494 269</b>	<b>32 824 604</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 556 000 kr samt ianspråktagande skett med 435 778 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	22 661 180
Årets resultat, kr	3 494 269
Reservation till underhållsfond, kr	-556 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	435 778
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>26 035 227</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>26 035 227</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 432 387	11 276 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	792 686	118 228
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>13 225 073</b>	<b>11 394 323</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 576 050	-6 889 742
Underhåll enligt plan	Not 5	-435 778	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-314 832	-290 084
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-721 161	-671 406
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 352 463	-1 341 013
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-9 400 284</b>	<b>-9 192 246</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 824 789</b>	<b>2 202 077</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 899	8 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 419	-141 899
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-330 520</b>	<b>-133 857</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 494 269</b>	<b>2 068 220</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	41 180 306	42 475 543
Pågående nyanläggningar	Not 10	3 331 546	231 891
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 511 852</b>	<b>42 707 434</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 512 352</b>	<b>42 707 934</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 528	9 366
Kundfordringar		0	3 108
Avräkningskonto HSB		8 922	8 922
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	189 169	221 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	78 586	73 454
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>278 205</b>	<b>316 649</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	800 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>800 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	2 852 494	4 587 412
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 852 494</b>	<b>4 587 412</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 930 699</b>	<b>4 904 061</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 443 051</b>	<b>47 611 995</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		564 495	564 495
Fond för yttre underhåll		6 224 882	6 104 660
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 789 377</u>	<u>6 669 155</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 540 958	20 592 960
Årets resultat		3 494 269	2 068 220
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>26 035 227</u>	<u>22 661 180</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>32 824 604</u></b>	<b><u>29 330 336</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>2 400 000</u>	<u>8 799 999</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 400 000</u>	<u>8 799 999</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	10 062 229	5 817 178
Medlemmarnas inre fond	Not 18	132 769	141 734
Leverantörsskulder		1 181 323	1 097 705
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	17 286	103 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	<u>1 824 840</u>	<u>2 321 461</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>13 218 447</u>	<u>9 481 660</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>15 618 447</u></b>	<b><u>18 281 659</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>48 443 051</u></b>	<b><u>47 611 995</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	3 824 789	2 202 077
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 352 463	1 341 013
	<u>5 177 251</u>	<u>3 543 090</u>
Erhållen ränta	3 957	9 084
Erlagd ränta	-352 036	-134 135
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>4 829 173</u>	<u>3 418 039</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	40 386	9 136
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-508 264	-739 934
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>4 361 294</b></u>	<u><b>2 687 241</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 156 881	-6 668 266
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-3 156 881</b></u>	<u><b>-6 668 266</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 139 331	-1 254 948
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-2 139 331</b></u>	<u><b>-1 254 948</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-934 917</b>	<b>-5 235 973</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	4 596 334	9 832 307
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>3 661 417</u>	<u>4 596 334</u>
	<u><b>-934 917</b></u>	<u><b>-5 235 973</b></u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	10 513 608	9 142 428
Hysesintäkt lokaler	419 748	392 016
Hysesintäkt garage och bilplatser	463 645	442 620
Hysesintäkt övrigt	2 500	5 900
Konsumtionsavgift el	697 776	964 829
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	254 436	251 976
Intäkt andrahandsupplåtelse	41 047	35 081
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	39 627	41 245
	<b>12 432 387</b>	<b>11 276 095</b>
* I årsavgiften ingår El, Värme, vatten, Renhållning, TV, Bredband		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	54 408	51 177
EL-Stöd	720 524	0
Övrigt	17 754	67 051
	<b>792 686</b>	<b>118 228</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-435 136	-818 923
El	-2 452 539	-2 513 987
Uppvärmning	-177 927	-228 626
Vatten	-400 413	-430 521
Renhållning	-315 176	-287 860
Bevakningskostnader	-6 613	-22 152
TV, bredband, iptelefoni	-258 205	-260 454
Obligatoriska besiktningar	-159 500	0
Serviceavtal	-14 888	-46 427
Förvaltningskostnader	-1 781 393	-1 724 163
Försäkringar	-161 264	-151 519
Fastighetsskatt	-374 737	-360 527
Övriga driftskostnader	-38 261	-44 583
	<b>-6 576 050</b>	<b>-6 889 742</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-43 100	0
Underhåll installationer	-128 175	0
Underhåll övrigt	-264 503	0
	<b>-435 778</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-18 191	-20 066
Övriga förvaltningskostnader	-14 445	-26 164
Kostnader överlåtelse och panter	-56 664	-70 817
Föreningsverksamhet	-1 267	-500
Kontorsutrustning och -material	-1 994	-3 944
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-663	-1 905
Konsulter	-97 644	-71 951
Förbrukningsinventarier	-16 757	-8 022
Medlemsavgifter HSB	-61 900	-61 900
Stämma och styrelse	-45 308	-24 816
	<b>-314 832</b>	<b>-290 084</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-211 053	-137 172
Löner för anställda	-290 519	-265 599
Övriga arvoden	-6 550	-4 682
Övriga personalkostnader	-9 760	-23 746
Revisionsarvode	-6 300	-5 796
Sociala avgifter	-196 979	-149 587
Uttagsskatt	0	-84 824
	<b>-721 161</b>	<b>-671 406</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 352 463	-1 341 013
	<b>-1 352 463</b>	<b>-1 341 013</b>



2023-12-31

2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 470 160	61 461 849
Årets investering byggnader Solcell	0	367 500
Årets investering byggnader EL	0	11 893 965
Årets Försäljning utrangering EL	0	-4 253 154
Årets investering byggnader Laddstolpar	57 226	0
Ingående anskaffningsvärde mark	380 000	380 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 907 386</b>	<b>69 850 160</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-27 374 617	-30 286 758
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	4 253 154
Årets avskrivningar byggnader	-1 352 463	-1 341 013
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 727 080</b>	<b>-27 374 617</b>

**Utgående redovisat värde****41 180 306**      **42 475 543**

Redovisade värden byggnader

40 743 080      42 095 543

Redovisade värden mark

380 000      380 000

**Fastighetsbeteckning:** Reuterdahl 2 och Reuterdahl 4

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1961	157 000 000	151 000 000	308 000 000	308 000 000
Lokaler		1 857 000	3 360 000	5 217 000	5 217 000
		<b>158 857 000</b>	<b>154 360 000</b>	<b>313 217 000</b>	<b>313 217 000</b>

**Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning	25 866 000	25 866 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 866 000</b>	<b>25 866 000</b>

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

231 891      5 825 090

Årets Investering

3 099 655      0

Omklassificering till Byggnader och mark

0      -5 593 199

Utgående värde pågående nyanläggningar

**3 331 546**      **231 891**

Pågående nyanläggningar avser Säkerhetsdörrar (2 623 750kr) och nytt taggsystem

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

**500****500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

83 503

101 923

Övrig skattefordran

105 666

119 876

**189 169****221 799**

2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring		40 943	38 435
Förutbetald kabel-TV och bredband		35 701	35 019
Upplupna ränteintäkter		1 942	0
		<b>78 586</b>	<b>73 454</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-08	800 000	0
			<b>800 000</b>	<b>0</b>

**Not 15 BANK**

Sparbanken Skåne		2 852 494	4 587 412
		<b>2 852 494</b>	<b>4 587 412</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,87%	2024-12-01	5 520 000	240 000
Stadshypotek AB	4,85%	2024-06-01	1 380 915	97 780
Stadshypotek AB	3,68%	2025-12-01	2 720 000	320 000
Stadshypotek AB	4,85%	2024-06-01	2 841 314	197 138
			<b>12 462 229</b>	<b>854 918</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 400 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 320 000

Lån som ska konverteras inom ett år 9 742 229

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 062 229**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,56%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 419 672

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 187 639

**Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	141 734	141 734
Uttag	-8 965	0
	<b>132 769</b>	<b>141 734</b>

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	-29 532	86 173
Personalens källskatt	4 919	4 621
Arbetsgivaravgifter	7 289	6 736
Övriga kortfristiga skulder	34 610	6 052
	<b>17 286</b>	<b>103 582</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen semesterskuld	61 276	58 317
Upplupna sociala avgifter	36 646	18 323
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	335 019	147 801
Upplupna räntekostnader	9 397	25 014
Upplupen revision	20 002	19 436
Förutbetalda årsavgifter och hyror	996 633	1 069 688
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	365 867	982 882
	<b>1 824 840</b>	<b>2 321 461</b>

**EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Fastigo	5 751	5 252
---------	-------	-------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Fredrik Flink.....  
Maria Juhlin.....  
Marie Brink.....  
Marko Dimovski.....  
Morgan Persson.....  
Nils Erik Perming.....  
Nils-Henrik Jansson.....  
Olof Paulson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rasmus Björklund  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tunahus i Lund, org.nr. 745000-1982

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunahus i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tunahus i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rasmus Björklund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Tunahus i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OLOF PAULSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:43:44



**FREDRIK FLINK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 22:21:22



**MARIA JUHLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:39:23



**NILS ERIK PERMING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 10:00:40



**MORGAN PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 23:40:00



**MARKO DIMOVSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 11:12:22



**NILS-HENRIK JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 13:46:06



**MARIE BRINK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:38:49



**RASMUS BJÖRKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:11:35



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 12:17:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tunahus i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RASMUS BJÖRKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:07:06



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 12:17:40





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.