

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 ²
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 (sammanställande), 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 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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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
S:a bundet eget kapital, kr	180 197 913	0	-747 401	179 450 512
Fritt eget kapital				
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
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 174 300	0	-462 441	-4 636 741
S:a eget kapital, kr	176 023 613	0	-1 209 842	174 813 771

* 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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 636 741

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 106 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	247 881
Balanseras i ny räkning, kr	-5 494 860

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 533 162	4 522 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 073	1 090 268
Summa Rörelseintäkter		4 554 235	5 613 059
Rörelsekostnader			
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
Summa Rörelsekostnader		-5 555 464	-6 881 484
Rörelseresultat		-1 001 229	-1 268 425
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 688	25 925
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 301	-231 102
Summa Finansiella poster		-208 613	-205 177
Resultat efter finansiella poster		-1 209 842	-1 473 602
Resultat före skatt		-1 209 842	-1 473 602
Årets resultat		-1 209 842	-1 473 602



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 2023-01-01
2024-12-31 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>	1 516 902	1 530 402
Erhållen ränta	20 688	25 925
Erlagd ränta	-229 496	-231 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	306 865	56 604
<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>	-67 206	-118 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 659	-61 492
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-529 296
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-529 296
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-227 828	-227 828
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-227 828	-227 828
Årets kassaflöde	11 831	-818 616
Likvida medel vid årets början	2 211 166	3 029 782
Likvida medel vid årets slut	2 222 997	2 211 166



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 2024-12-31	2023-01-01 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>	4 535 062	4 523 091
	Hysesbortfall	-1 900	-300
	<i>Summa</i>	-1 900	-300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 533 162	4 522 791
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	945
	Övriga sekundära intäkter	21 073	1 089 323
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	21 073	1 090 268
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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>	-3 862 414	-5 200 150

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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>	-42 761	-26 152
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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>	-133 387	-124 780
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>	219 129 270	219 129 270
	<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>	-13 312 659	-11 811 902
	<i>Utgående redovisat värde</i>	205 816 611	207 317 367
	<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>	146 032 000	146 032 000
	<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>	38 600 000	38 600 000

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>	161 455	161 455
--	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

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

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

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

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

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>	85 624	59 774
---	---------------	---------------

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>	1 000 000	1 000 000
--	------------------	------------------

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
			32 298 812	227 828

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 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
			32 298 812	227 828
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>	119 116	102 286

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>	743 129	767 241

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.