



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

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 Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2026-03-31.

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

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, vald till 2025
Marie Brink	Vice ordförande, vald till 2026
Nils Erik Perming	Ledamot, vald till 2026
Marko Dimovski	Ledamot, vald till 2025
Morgan Persson	Ledamot, vald till 2025
Maria Juhlin	Ledamot, vald till 2025
Fredrik Flink	Ledamot, vald till 2026
Mihailo Jovanovic	Ledamot, vald till 2026
Marcus Svensson	Suppleant, vald till 2025

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Olof Paulson, Marko Dimovski, Morgan Person, Maria Juhlin och Marcus Svensson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit Anders Holst (ordförande) och Sofia Flink, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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 2024-06-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 (ca 150 kwp)
2022	Uppgradering och renovering av elsystemet
2023	Byte av låssystem
2024	Säkerhetsdörrar

Övriga väsentliga händelser

Solcellerna som installerats 2020 har under 2024 producerat 127 000 kwh (f.å 137 000 kwh).

Föreningens debitering av el som förbrukas av lägenheterna har från 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 kostnaden för elförbrukning till lägenheterna sker med en eftersläpning med 4 månader. Förändringen medför också att debitering av ej betald el även ska betalas av en lägenhetsinnehavare fyra månader efter att en avyttring av lägenhet har skett.

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

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. Efter diskussioner med kommunen förväntas det inte ske några ändringar av detaljplanen avseende parken mot Medicon Village.

Då beviljat bygglov för ombyggnationen hade förfallodatum i november 2024 och ej kunde förlängas och indikationer gavs att samma bygglov igen inte säkert skulle godkännas, beslutade styrelsen att begära delstartbesked för bygglovet för att ge föreningen mer tid att fatta beslut i frågan (till 2027). Sanering av en lokal har påbörjats. Eventuella förändringar som påverkar de andelstal som ligger till grund för debitering av avgifter måste beslutas på föreningsstämma.

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

Arbete med energieffektivisering har påbörjats. Arbetet omfattar batterier för att bättre utnyttjande av skillnader i elförbrukning, minska prisfluktuationer av elpris och fler solceller. Investering i batteri (ca 330-350 kWh) och fler solceller(ca 60kWp).

En bedömning kommer att ske av behovet av förbättrad isolering av fasad.

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

Väsentliga händelser i föreningens ekonomi:

Den av föreningsstämman 2021 beslutade utbytet av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar slutfördes i början av 2024.

Under juli månad 2024 har ett lån med rörlig tremånaders ränta lösts i sin helhet med 1 332 000 kr. Större Lån på 5 400 000 mkr som tidigare haft en mycket förmånlig ränta på 0,89 % har räntekonverterat 2024-12-01 och den nya räntan är 2,57 % med en bindingstid av ett år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 370 och under året har det tillkommit 37 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 365.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	348	300	224	168	2 570
Skuldsättning, kr/kvm	679	820	962	1 044	718
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	715	863	1 012	1 099	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	177	199	209	211	138
Årsavgifter, kr/kvm	808	728	633	608	593
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	80	80	79	0
Totala intäkter, kr/kvm	875	870	750	730	0
Nettoomsättning, tkr	13 182	12 432	11 276	10 599	10 320
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 726	3 494	2 068	1 313	2 834
Soliditet, %	74	68	62	57	67

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	564 495	0	0	564 495
Underhållsfond, kr	6 224 882	0	551 525	6 776 407
S:a bundet eget kapital, kr	6 789 377	0	551 525	7 340 902
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	22 540 958	3 494 269	-551 525	25 483 702
Årets resultat, kr	3 494 269	-3 494 269	3 725 577	3 725 577
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	26 035 227	0	3 174 052	29 209 279
S:a eget kapital, kr	32 824 604	0	3 725 577	36 550 181

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 883 221 kr samt ianspråktagande skett med 331 696 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	26 035 227
Årets resultat, kr	3 725 577
Reservation till underhållsfond, kr	-883 221
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	331 696
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	29 209 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	29 209 279
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 182 228	12 432 375
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 686	792 686
Summa Rörelseintäkter		13 307 914	13 225 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 389 769	-6 973 568
Övriga externa kostnader	Not 5	-555 919	-353 081
Personalkostnader	Not 6	-817 557	-721 161
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 465 197	-1 352 463
Summa Rörelsekostnader		-9 228 442	-9 400 273
Rörelseresultat		4 079 473	3 824 789
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 465	5 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 360	-336 419
Summa Finansiella poster		-353 895	-330 520
Resultat efter finansiella poster		3 725 577	3 494 269
Resultat före skatt		3 725 577	3 494 269
Årets resultat		3 725 577	3 494 269



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	43 087 482	41 180 306
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	358 637	3 331 546
Summa Materiella anläggningstillgångar		43 446 119	44 511 852

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

43 446 619 44 512 352

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 458	1 528
Aktuell skattefordran		97 343	105 666
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	87 698	92 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	233 345	78 586
Summa Kortfristiga fordringar		434 844	278 205

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	800 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	800 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	3 443 168	2 852 494
Summa Kassa och bank		3 443 168	2 852 494

Summa Omsättningstillgångar

5 878 012 3 930 699

Summa Tillgångar

49 324 631 48 443 051



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	564 495	564 495
Fond för yttre underhåll	6 776 407	6 224 882
Summa Bundet eget kapital	7 340 902	6 789 377

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	25 483 702	22 540 958
Årets resultat	3 725 577	3 494 269
Summa Fritt eget kapital	29 209 279	26 035 227

Summa Eget kapital	36 550 181	32 824 604
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	12 462 229
Summa Långfristiga skulder		0	12 462 229

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 324 146	0
Leverantörsskulder		604 740	1 181 323
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	239 770	150 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 605 793	1 824 840
Summa Kortfristiga skulder		12 774 449	3 156 218

Summa Skulder		12 774 449	15 618 447
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		49 324 631	48 443 051
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 079 473	3 824 789
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 465 197	1 352 463
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 465 197	1 352 463
Erhållen ränta	41 207	3 957
Erlagd ränta	-376 289	-352 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 209 587	4 829 173
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-159 303	40 386
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-730 986	-492 648
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-890 289	-452 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 319 299	4 376 911
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-399 464	-3 156 881
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-399 464	-3 156 881
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 138 083	-2 154 948
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 138 083	-2 154 948
Årets kassaflöde	1 781 751	-934 918
Likvida medel vid årets början	3 661 416	4 596 334
Likvida medel vid årets slut	5 443 168	3 661 416



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

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 inlämnande 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, 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	10 934 340	10 513 608
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	544 518	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	188 181	0
	Hyror lokaler	467 232	451 552
	Hyror garage och parkeringsplatser	558 975	537 475
	Hyror förbrukningsbaserad	434 657	697 776
	Hyror informationsöverföring	66 255	254 436
	Hyror övrigt	1 800	0
	Övriga primära intäkter	115 664	83 162
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 311 622	12 538 009
	Hyresbortfall	-129 394	-105 634
	<i>Summa</i>	-129 394	-105 634
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 182 228	12 432 375

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, renhållning, TV samt bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	21 854	774 932
	Övriga sekundära intäkter	103 832	17 754
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	125 686	792 686

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokaltvård och samfälligheter	-76 701	-248 090
	Snö och halk-bekämpning	-19 748	0
	Reparationer	-534 081	-435 136
	Planerat underhåll	-102 475	-435 778
	El	-1 970 363	-2 452 539
	Uppvärmning	-214 183	-177 927
	Vatten	-508 483	-400 413
	Sophämtning	-333 016	-315 176
	Fastighetsförsäkring	-183 159	-161 264
	Kabel-TV och bredband	-262 191	-258 205
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-383 060	-374 737
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 776 745	-1 707 690
	Övriga driftkostnader	-25 562	-6 613
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 389 769	-6 973 568

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-81 801	-40 548
	Administrationskostnader	-132 910	-69 794
	Extern revision	-20 000	-18 191
	Konsultkostnader	-182 691	-93 894
	Medlemsavgifter	-62 900	-62 900
	Föreningsverksamhet	-51 256	-46 575
	Övriga förvaltningskostnader	-24 362	-21 180
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-555 919	-353 081
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-238 942	-211 053
	Revisionsarvode	-6 876	-6 300
	Övriga arvoden	-7 030	-6 550
	Löner och övriga ersättningar	-292 570	-290 519
	Sociala avgifter	-159 063	-167 808
	Uttagsbeskattning	-84 075	0
	Pensionskostnader och förpliktelser	-29 001	-29 171
	Övriga personalkostnader	0	-9 760
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-817 557	-721 161
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 465 197	-1 352 463
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 465 197	-1 352 463

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 527 386	69 470 160
	Ingående anskaffningsvärde mark	380 000	380 000
	Årets investeringar	3 372 573	57 226
	Årets försäljningar/utrangeringar	-500 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	72 779 959	69 907 386
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 727 080	-27 374 617
	Årets avskrivningar	-1 465 197	-1 352 463
	Återförda avskrivningar	500 000	0
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 692 277	-28 727 080
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 087 682	41 180 306
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	157 000 000	157 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 857 000	1 857 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	151 000 000	151 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 360 000	3 360 000
	<i>Summa</i>	313 217 000	313 217 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 866 000	25 866 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 866 000	25 866 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 331 546	231 891
	Årets investeringar	0	3 099 655
	Omklassificering till byggnad	-2 972 909	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	358 637	3 331 546
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

0

8 922

Övriga fordringar

87 698

83 503

Summa Övriga fordringar

87 698

92 425

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

47 405

40 943

Upplupna ränteutgifter

8 200

1 942

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

177 740

35 701

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

233 345

78 586

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

2 000 000

800 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

2 000 000

800 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

3 433 136

2 848 994

Bankkonto 2

10 032

3 500

Summa Kassa och bank

3 443 168

2 852 494

Not 15	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>
Stadshypotek AB	2,57%	2025-12-01	5 400 000	240 000
Stadshypotek AB	3,45%	2025-03-03	2 524 146	197 128
Stadshypotek AB	3,68%	2025-12-01	2 400 000	320 000
			10 324 146	757 128

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

10 324 146

Kortfristig del

10 324 146

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

757 128

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 028 512

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,04%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder		
Momsskuld	84 075	-29 532
Källskatt	12 498	12 208
Inre fond	132 229	132 769
Övriga kortfristiga skulder	10 968	34 610
Summa Övriga skulder	239 770	150 055

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 042 166	996 633
Upplupna räntekostnader	34 468	9 397
Övriga upplupna kostnader	529 159	818 810
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 605 793	1 824 840

Not 18	Eventualförpliktelser
--------	-----------------------

Fastigo

Garantibelopp 2024: 5 851 kr
Garantibelopp 2023: 5 751 kr

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 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 2024-01-01-2024-12-31.

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 2024 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 revisionssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 2024-01-01-2024-12-31 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 revisionssed 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-09 kl. 16:29:25



FREDRIK FLINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 16:12:03



MARIA JUHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 18:07:06



MIHAILO JOVANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 18:33:08



NILS ERIK PERMING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 16:35:50



MORGAN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 15:38:27



MARKO DIMOVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 18:56:50



MARIE BRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 16:48:17



RASMUS BJÖRKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 21:15:13



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:07:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-12 kl. 19:22:00



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:07:21



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.