



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Tunnan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tunnan med säte i LUND org.nr. 745000-0901 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tunnan 18	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	p-platser	0
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 300
Totalt 25 objekt		1 300

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 17 st 2 rok, 1 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Hellström	Ordförande	2024-05-13	
Maria Hellström	Ledamot		2024-05-13
Svante Crona	Ordförande		2024-05-13
Wiebke Kolbe	Ledamot		
Daniel Bengtsson	Ledamot		
Simon Holm	Ledamot		
Christoffer Kjellson	Ledamot		
Stina Persson	Ledamot		2024-05-13
Sofia Charlotte Graham	Suppleant		
John Sandvall	Suppleant		2024-05-13
Filip Sjövall	Suppleant		
Mikaela Persson	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Bengtsson, Maria Hellström, Filip Sjövall, Mikaela Persson, Sofia Charlotte Graham.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Wiebke Kolbe, Daniel Bengtsson, Maria Hellström, Simon Holm och Christoffer Kjellson.

Revisorer har varit: Afrodita Cristea vid Borevision i Sverige AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Stig Andersson och Hanna Lundquist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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 den 2024-09-11.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Balkonger 1992
Stambyte 1995



Byte av elledningar 1999-2005
Renovering av tvättstuga och torkrum 2005
Byte av fastighetens dränerings- och dagvattensystem 2008
Energideklaration är utförd av AF 2008
Lägenhetsregister till Lantmäteriet 2010
Brandskyddskontroll är utförd av Fire & Safety Brigarde Sverige 2013
Byte av stamventiler (värme) termostatsatser, styr- och reglerenhet 2013
Byte av garageportar samt armaturer 2013
Breddande av trädgårdsgångar samt byggande av uteplats 2014
En pergola har byggts av medlemmar i föreningen 2015
Skorstenar har fogats om, samt montering av väderskyddande hatt 2015
Fastighetens norrsida samt garagegavlar har fogats om 2015
Stamspolning 2016
Byte av elcentral 2016
Bytt lister och reparerat vissa fönster 2017
Målat fönster källare/sopdörr 2017
Komplettering av grus vid garagen 2018
Energideklaration 2018
Installation av spalje längs med garaget i norra fasaden 2018
Omfogning av fasad på gavlar samt sydsidan 2021
Målning trapphus 2021
Nya led-lampor med rörelsesensorer i trapphus/källare 2021
Målat skärmar på balkonger 2021
Bytt 8 st fönster 2021
Spolning dagvatten och spill + stamspolning 2022
Bytt cirkulationspump till fjärrvärmesystem 2022
OVK självdrag/frånluft, funktionskontroll av ventilationssystemet 2023
Installation av solceller 2023-2024
Byte till IMD av el 2024

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

Lagning och målning av sockel på huset - planerad våren 2025
Lagning och målning av miljöhuset - planerad våren 2025
Målning av ståldörrar - planerad våren 2025
Spolning dagvatten och spill + stamspolning - senast 2027
Komplettering av grus vid garagen
Energideklaration - senast 2028
OVK självdrag/frånluft, funktionskontroll av ventilationssystemet - senast 2029

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 7 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	245	269	166	280	298
Skuldsättning, kr/kvm	3 065	3 401	3 087	3 160	2 311
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 065	3 401	3 087	3 160	2 311
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	270	247	251	246	220
Årsavgifter, kr/kvm	900	865	855	839	828
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	919	880	863	847	839
Nettoomsättning, tkr	1 187	1 134	1 122	1 101	1 088
Resultat efter finansiella poster, tkr	110	158	36	246	266
Soliditet, %	35	33	32	31	35

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	60 869	0	0	60 869
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 600	0	0	2 600
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 409 632	0	33 000	1 442 632
S:a bundet eget kapital, kr	1 473 101	0	33 000	1 506 101
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	541 551	157 910	-33 000	666 461
Årets resultat, kr	157 910	-157 910	109 961	109 961
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	699 461	0	76 961	776 422
S:a eget kapital, kr	2 172 562	0	109 961	2 282 523

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	699 461
Årets resultat, kr	109 961
Reservation till underhållsfond, kr	-33 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	776 422

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	776 422

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	1 187 462	1 133 551
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 353	10 985
Summa Rörelseintäkter		1 194 815	1 144 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-674 007	-605 751
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 837	-31 918
Personalkostnader	Not 6	-42 567	-40 839
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-208 654	-192 606
Summa Rörelsekostnader		-963 065	-871 114
Rörelseresultat		231 750	273 421
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 384	-1 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-146 173	-114 184
Summa Finansiella poster		-121 789	-115 511
Resultat efter finansiella poster		109 961	157 910
Resultat före skatt		109 961	157 910
Årets resultat		109 961	157 910



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	5 303 117	5 122 966
Summa Materiella anläggningstillgångar		5 303 117	5 122 966
Summa Anläggningstillgångar		5 303 117	5 122 966

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	1 436	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	99 196	80 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	17 114	11 203
Summa Kortfristiga fordringar		117 745	91 535

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 048 149	1 931 035
Summa Kassa och bank		1 048 149	1 931 035
Summa Omsättningstillgångar		1 165 894	2 022 570

Summa Tillgångar		6 469 011	7 145 536
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	63 469	63 469
Fond för yttre underhåll	1 442 632	1 409 632
Summa Bundet eget kapital	1 506 101	1 473 101

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	666 461	541 551
Årets resultat	109 961	157 910
Summa Fritt eget kapital	776 422	699 461

Summa Eget kapital	2 282 524	2 172 563
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	475 000	2 168 250
Summa Långfristiga skulder		475 000	2 168 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 509 660	2 252 990
Leverantörsskulder	Not 16	48 594	408 381
Skatteskulder	Not 17	3 898	3 148
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	734	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	148 601	140 204
Summa Kortfristiga skulder		3 711 487	2 804 723

Summa Skulder		4 186 487	4 972 973
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		6 469 011	7 145 536
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	231 750	273 421
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	208 654	192 606
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	208 654	192 606
Erhållen ränta	24 384	-1 327
Erlagd ränta	-138 273	-112 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	326 515	351 843
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-101 048	-81 767
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-282 968	317 872
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-384 016	236 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-57 501	587 948
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-388 805	-299 350
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-388 805	-299 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-436 580	429 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-436 580	429 750
Årets kassaflöde	-882 886	718 349
Likvida medel vid årets början	1 931 035	1 212 686
Likvida medel vid årets slut	1 048 149	1 931 035



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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: 40 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 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, 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	1 157 796	1 124 136
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	12 401	0
	Hyror förbrukningsbaserad	38	0
	Övriga primära intäkter	17 227	9 415
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 187 462	1 133 551
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 187 462	1 133 551

I årsavgiften ingår värme, vatten, fasta avgifter för el, kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 353	10 985
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 353	10 985

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-28 648	-31 314
	Snö och halk-bekämpning	-12 551	-7 978
	Reparationer	-40 158	-11 133
	El	-46 535	-30 806
	Uppvärmning	-249 618	-247 093
	Vatten	-54 217	-43 688
	Sophämtning	-52 121	-51 460
	Fastighetsförsäkring	-20 636	-20 815
	Kabel-TV och bredband	-53 805	-58 445
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-39 120	-34 003
	Förvaltningsavtalskostnader	-76 599	-69 017
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-674 007	-605 751

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	-3 000	0
	Administrationskostnader	-11 574	-4 174
	Extern revision	-16 125	-13 625
	Föreningsverksamhet	-1 504	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 634	-14 119
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-37 837	-31 918

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-31 465	-30 922
	Övriga arvoden	-1 040	0
	Sociala avgifter	-10 062	-9 542
	Övriga personalkostnader	0	-375
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-42 567	-40 839
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-183 032	-166 984
	Avskrivning på markanläggning	-25 622	-25 622
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-208 654	-192 606
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	0	-1 327
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	24 384	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	24 384	-1 327
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-142 781	-114 165
	Övriga räntekostnader	-3 392	-19
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-146 173	-114 184

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 152 730	7 853 381
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 929	22 929
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 024 882	1 024 882
	Årets investeringar	388 805	299 350
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	9 589 346	9 200 541
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 077 575	-3 884 969
	Årets avskrivningar	-208 654	-192 606
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 286 229	-4 077 575
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 303 117	5 122 966
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 800 000	13 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	26 800 000	26 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 444 990	4 134 990
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 444 990	4 134 990
Not 11	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 436	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 436	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	99 196	80 332
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	99 196	80 332
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	5 144	5 203
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 970	6 000
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	17 114	11 203

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

Kassa och bank

Handelsbanken

1 048 149

1 931 035

Summa Kassa och bank

1 048 149

1 931 035

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

SEB

3,89%

2025-12-28

1 791 660

36 580

SEB

2,02%

2025-12-28

1 200 000

0

SEB

1,49%

2026-05-28

475 500

0

SEB

1,37%

2025-03-28

517 500

0

3 984 660

36 580

Långfristig del

475 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

3 509 160

Kortfristig del

3 509 160

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

36 580

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

146 320

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,71%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

48 594

408 381

Summa Leverantörsskulder

48 594

408 381

Not 17	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

3 898

3 148

Summa Skatteskulder

3 898

3 148

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder

734

0

Summa Övriga skulder

734

0

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	85 289	86 683
	Upplupna räntekostnader	11 502	3 602
	Övriga upplupna kostnader	51 810	49 919
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	148 601	140 204

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 Tunnan, org.nr. 745000-0901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tunnan för räkenskapsåret 2024.

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 kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tunnan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Tunnan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA HELLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:16:45



SIMON HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 22:22:58



WIEBKE KOLBE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:40:04



SHASHI DANIEL BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:43:51



CHRISTOFFER KJELLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:54:14



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:08:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Tunnan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:06:45



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.