



# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Tunahus i Lund

Org nr 745000-1982



HSB – där möjligheterna bor



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tunahus i Lund (745000-1982) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 57:e verksamhetsår.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 december 1959 och nuvarande stadgar registrerades den 20 december 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1961-1962 på fastigheten Reuterdahl 2 och Reuterdahl 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Dag Hammarskjölds väg 3 och 5 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	39	1 142
2	32	1 972
3	76	5 797
4	56	5 530
	<b>203</b>	<b>14 440</b>

Lokaler, hyresrätt	26	762
Garage	66	
Parkeringsplatser	80	

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2018, varvid 50 röstberättigade medlemmar deltog.

ACB  
MD  
MP



### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

---

Anna-Carin Bäckman	ordförande, vald till stämman 2020
Marko Dimovski	vice ordförande, vald till stämman 2019
Malin Lundqvist	sekreterare, vald till stämman 2020
Morgan Persson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Viktor Castlen Rist	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Nils-Henrik Jansson	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Kristina Åkesson	ledamot utsedd av HSB Skåne, avgått januari 2019
Nils Erik Perming	styrelsesuppleant, vald till stämman 2020
Olof Paulson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2020

Av föreningen vald revisor har varit Tore Kahnberg med Rasmus Wahlgren som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Anders Holst, Annika Sigvardsdotter Wahlgren och Anna Svensson Melin med Anna Svensson Melin som sammankallande.

### Personal

Ann-Louise Wollbrin, lokalvårdare

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med bergvärme, frånluft och fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
Bahnhof	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	snöröjning
Lunds Renhållningsverk	renhållning
VaSyd	vatten och avlopp
Folksam	fastighetsförsäkring (fullvärde)

---

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning och lekplatsbesiktning har utförts den 21 augusti 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

MP MD ACB



## Underhåll

Renovering av tegelfogar och målning av balkongväggar.

I samband med servicearbete i tvättstugorna har alla maskinplatser förberetts för kallt och varmt vatten.

## Framtida underhåll

Föreningen planerar att genomföra följande större underhåll och förbättringar de närmaste åren:

Renovering och uppgradering av elstammar

Filmning av rörinstallationer under mark

Byte av fönster i källarplan

Nytt låssystem i portuppgångar

Utemiljö, återställande efter fasadrenovering och förbättringar

Under 2019 planeras att införa ett elektroniskt tvättbokningssystem. Installation av solceller projekteras för att kunna installeras senast 2020. Investeringen i solceller förutsätter att den bedöms som lönsam. Föreningens energideklaration kommer att uppdateras under början av 2019.

## Tidigare genomförda större underhåll

Åtgärd	År
Byte stammar	1995
Fönsterbyte	2004
Bergvärme och värmeåtervinning	2008
Takrenovering	2012
Trapphusrenovering	2013
Värme, intrimning och effektivisering	2015

## Övrigt

Under 2018 har nya brandfilter och brandvarnare delats ut till boende.

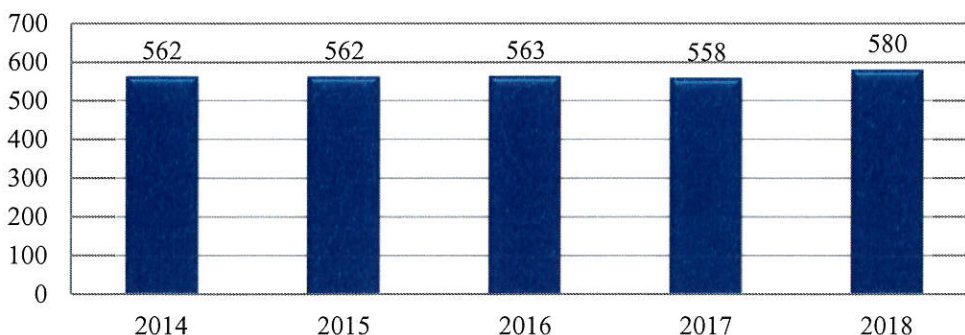
Föreningen har ätit en gemensam brunch för att fira genomförandet av fasadrenoveringen.

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 580 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 525 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 075 000kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 13 år.

HP MD ACB



Fasadrenoveringen och målning av balkonger som genomförts kommer att tas i bruk efter slutbesiktning. Slutförandet av renoveringen har försenats av tillkommande arbeten, främst av väderutsatta balkonger. Målningen av balkongerna skulle enligt underhållsplanen utföras 2019 men detta arbete tidigarelades, för att samordnas med övrig fasadrenovering. Renoveringen kommer att tas upp som en tillgång i sin helhet 2019 och har inte belastat resultatet 2018. Nya lån har tagits för att bekosta fasadrenoveringen. Räntor för den utökade belåningen som av investeringen medfört har kostnadsförts löpande under 2018.

Avskrivningar på fasadrenoveringen kommer att belasta resultatet från och med 2019 med en beräknad avskrivningstid på trettio år.

Nya lån kommer att krävas för att bekosta renoveringen och uppgraderingen av elstammarna. Behovet av nya lån är beroende av resultatet av upphandlingen.

Ett nytt elavtal kommer att tecknas under 2019 då det gamla avtalet löper ut.

Byte av en eller flera torktumlare kommer att ske med början av 2019. Antalet torktumlare som kommer att bytas 2019 är beroende av hur stor energieffektivisering som kan förväntas och eventuella rabatter som kan erhålls vid större inköp.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	343
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	54
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	44
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	353

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 26 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 30 bostadsrätter).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	9 488	9 222	9 161	9 144
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 584	3 721	2 569	801
Eget kapital, tkr	19 343	15 759	12 037	9 468
Taxeringsvärde, tkr	213 191	213 191	213 191	177 514
-varav byggnad, tkr	116 621	116 621	116 621	110 154
Soliditet	56%	62%	45%	38%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	580	558	563	562
Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta	491	525		
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	937	566	822	916
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10	8		
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	6%	4%	6%	7%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	32	98	98	192
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	6	0	72	187
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	32	43	22	22

En snittlägenhet på 71 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 66 500 kr vid årets utgång.  
På en snittlägenhet på 71 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 3 400 kr/månad.

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	564 495	4 133 980	7 338 933	3 721 405	15 758 814
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			3 721 405	-3 721 405	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		493 000	-493 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-91 576	91 576		0
Årets resultat				3 583 836	3 583 836
Belopp vid årets utgång	564 495	4 535 404	10 658 914	3 583 836	19 342 650

MD ACB



## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	11 060 338
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-493 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	91 576
Årets resultat	3 583 836
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>14 242 750</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	14 242 750
-------------------------	------------

*ES*

*MP MD ACB*

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	9 487 535	9 222 144
Övriga rörelseintäkter	2	469 032	499 202
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 956 567</b>	<b>9 721 346</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 831 684	-4 412 452
Underhåll enligt plan		-91 576	0
Övriga externa kostnader	4	-329 040	-303 954
Personalkostnader	5	-482 899	-520 569
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-492 093	-647 863
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 227 291</b>	<b>-5 884 837</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 729 276</b>	<b>3 836 509</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		612	4 026
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 052	-119 129
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-145 440</b>	<b>-115 103</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 583 836</b>	<b>3 721 405</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 583 836</b>	<b>3 721 405</b>

**Tilläggsupplysning****Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	3 583 836	3 721 405
Reservering till fond för yttre underhåll	-493 000	-1 490 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	91 576	0

**Över-/underskott efter disposition av underhåll****3 182 412**      **2 231 405**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

MP MD ACB



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
-------------	-----	------------	------------

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	20 736 361	21 228 454
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7	10 038 486	2 593 445
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 774 847</b>	<b>23 821 899</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar****30 775 347**      **23 822 399****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		6 600	4 480
Aktuell skattefordran		74 695	41 331
Övriga fordringar	9	146 939	140 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	176 692	184 234
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>404 926</b>	<b>370 584</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	11	3 379 965	1 375 621
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 379 965</b>	<b>1 375 621</b>

**Summa omsättningstillgångar****3 784 891**      **1 746 205****SUMMA TILLGÅNGAR****34 560 238**      **25 568 604**

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		564 495	564 495
Fond för yttre underhåll		4 535 404	4 133 980
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>5 099 899</b>	<b>4 698 475</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 658 914	7 338 933
Årets resultat		3 583 836	3 721 405
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>14 242 750</b>	<b>11 060 338</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 342 650</b>	<b>15 758 814</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	9 250 000	7 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 250 000</b>	<b>7 250 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	4 275 000	925 000
Leverantörsskulder		380 393	467 091
Övriga skulder	14	166 073	167 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 146 122	999 962
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 967 588</b>	<b>2 559 791</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 560 238</b>	<b>25 568 604</b>

HP MD ALB

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

<b>1 Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hysesintäkter bostäder	-620	0
Hysesintäkter lokaler	373 836	399 888
Hysesintäkter övrigt	350 760	293 480
Årsavgifter bostäder	8 371 194	8 055 240
Årsavgifter lokaler	4 920	4 920
Intäkter pant, överlåtelse	50 974	49 728
Intäkter kabel-TV	301 116	383 016
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	35 355	35 872
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 487 535</b>	<b>9 222 144</b>

<b>2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga intäkter	469 032	499 202
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>469 032</b>	<b>499 202</b>



3 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	447 058	590 536
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	8 120	5 774
Lokalvård, städning	28 800	18 900
Snöröjning	158 017	0
El	1 273 341	1 261 726
Uppvärmning	257 723	241 825
Vatten, avlopp	382 028	353 785
Renhållning, sophämtning	238 478	224 490
Kabel-TV, internet	225 050	385 191
Fastighetsförsäkringspremier	129 122	119 557
Fastighetsskatt	323 320	318 855
Uttagsskatt	79 855	118 293
Förvaltningsavtal	1 280 771	773 520
<b>Summa drift</b>	<b>4 831 684</b>	<b>4 412 452</b>

4 Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	3 015	0
Transportmedel, transporter	3 006	2 733
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	3 100	0
Kontorsmaterial, tele, porto	4 582	9 716
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	17 940	21 263
Hyses- / avgiftsförluster	35 101	0
Bevakning, övriga riskkostnader	1 293	0
Extern revisionsarvode	17 050	16 338
Kostnader pant, överlåtelse	76 028	68 268
Övriga förvaltningskostnader	98 972	60 853
Övriga externa tjänster	7 053	61 504
Medlemsavgifter	61 900	61 900
Övriga externa kostnader	0	1 380
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>329 040</b>	<b>303 954</b>

5 Personalkostnader	2018	2017
Löner för anställda	243 463	248 173
Arvode styrelsen	109 189	118 720
Övrig lön/ersättning styrelsen	0	10 976
Revisionsarvode	4 480	4 480
Övriga ersättningar och förmåner	2 240	1 120
Pensionskostnader	12 014	15 928
Sociala avgifter	111 513	119 826
Övriga personalkostnader	0	1 345
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>482 899</b>	<b>520 569</b>

**6 Byggnader och mark****2018-12-31 2017-12-31**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2080

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	47 894 840	-27 046 386	-492 093	120år	20 356 361
Ursprunglig mark	380 000				380 000
<b>Byggnader</b>	<b>48 274 840</b>	<b>-27 046 386</b>	<b>-492 093</b>		<b>20 736 361</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				47 894 840	47 894 840
Anskaffningsvärde mark				380 000	380 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				<b>48 274 840</b>	<b>48 274 840</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>					
Ingående avskrivningar				-27 046 386	-26 398 523
Årets avskrivningar				-492 093	-647 863
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>				<b>-27 538 479</b>	<b>-27 046 386</b>
<b>Redovisat värde</b>				<b>20 736 361</b>	<b>21 228 454</b>
<b>Taxeringsvärde</b>					
				<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Taxeringsvärden byggnad - bostäder				115 000 000	115 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler				1 621 000	1 621 000
Taxeringsvärden mark - bostäder				93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler				3 570 000	3 570 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>				<b>213 191 000</b>	<b>213 191 000</b>

Fastighetsbeteckning: Reuter Dahl 2 Reuter Dahl 4

Byggnads- och värdeår: 1961

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

**7 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar****2018-12-31 2017-12-31**

Belopp vid årets början	2 593 445	0
Pågående arbeten fastigheter	7 445 041	2 593 445
Omklassificeringar m.m.	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 038 486</b>	<b>2 593 445</b>

Pågående nyanläggning avser fasadrenovering. Total utgift beräknas bli ca 12.000.000kr och arbetet beräknas vara klart 2019.

**8 Andra långfristiga värdepappersinnehav****2018-12-31 2017-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**9 Övriga fordringar****2018-12-31 2017-12-31**

Skattekonto	42 801	36 507
Avräkningskonto HSB Skåne	104 138	104 032
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>146 939</b>	<b>140 539</b>

HP MD ACB

**10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Förutbetald va		0	33 000
Förutbetald försäkring		142 034	129 122
Förutbetald kabel-tv		19 417	19 323
Förutbetald internet		15 241	0
Förutbetalda sociala kostnader		0	2 789
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>176 692</b>	<b>184 234</b>

**11 Kassa och bank** **2018-12-31** **2017-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto		3 379 965	1 375 621
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 379 965</b>	<b>1 375 621</b>

**12 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**13 Skulder till kreditinstitut** **2018-12-31** **2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	0,95%	2018-06-30	3 300 000	0	3 300 000
Stadshypotek	0,99%	2018-09-01	1 500 000	0	1 500 000
Swedbank Hyp AB	1,05%	2019-11-25	281 250	3 000 000	3 375 000
Stadshypotek	0,90%	2020-12-30	157 545	1 943 055	0
Stadshypotek	0,90%	2021-03-01	69 585	1 854 815	0
Stadshypotek	0,90%	2021-03-01	147 870	3 827 130	0
Stadshypotek	1,50%	2023-06-30	200 000	2 900 000	0
			<b>5 656 250</b>	<b>13 525 000</b>	<b>8 175 000</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till		1 275 000	925 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>12 250 000</b>	<b>7 250 000</b>

Genomsnittsränta vid årets utgång		1,06%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till		5 100 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till		7 150 000

Ett av föreningens lån ska slutbetalas under 2019. Styrelsen bedömer att lånet kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2019 som klassificeras som kortfristig.

**14 Övriga kortfristiga skulder** **2018-12-31** **2017-12-31**

Fond för inre underhåll		155 369	157 217
Övriga kortfristiga skulder		10 704	10 521
<b>Utgående värde</b>		<b>166 073</b>	<b>167 738</b>

MP MD ACB



**15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Upplupna semesterlöner	37 762	36 846
Uppl pensionskostnader Fora	2 731	0
Upplupen el	127 000	132 186
Upplupen värme	30 000	28 488
Upplupet vatten	93 126	0
Upplupen sophämtning	17 632	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	796 899	785 947
Upplupna räntekostnader	3 265	295
Beräknat arvode för revision	16 200	16 200
Övriga interimskulder	21 507	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 146 122</b>	<b>999 962</b>

**16 Ställda säkerheter** **2018-12-31** **2017-12-31**

<b>Fastighetsinteckning</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	24 325 000	24 325 000
Varav obelånade	4 349 800	8 878 800
<b>Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld</b>	<b>19 975 200</b>	<b>15 446 200</b>

Lund 2019-04-02

ort och datum

[Redacted signature box]

Anna-Carin Bäckman

[Redacted signature box]

Malin Lundqvist

[Redacted signature box]

Viktor Castlen Rist

[Redacted signature box]

Marko Dimovski

[Redacted signature box]

Morgan Persson

[Redacted signature box]

Nils-Henrik Jansson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 5/4-2019

[Redacted signature box]

Tore Kahnberg  
Föreningsvald revisor

[Redacted signature box]

**Camilla Bakklund**  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# 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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

### Revisor 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

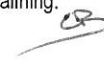
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 överträdelse 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.

Lund den 15/4-2019

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tore Kahnberg  
Av föreningen vald revisor