



# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Tunahus i Lund

Org nr 745000-1982



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Tunahus i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### 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
5		
6		
	203	14 440
Lokaler, hyresrätt	26	762
Garage	66	
Parkeringsplatser	80	

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-21, varvid 42 röstberättigade medlemmar deltog.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Anna-Carin Bäckman	ordförande	vald till stämman	2020
Marko Dimovski	vice ordförande	vald till stämman	2021
Malin Lundqvist	sekreterare	vald till stämman	2020
Morgan Persson	styrelseledamot	vald till stämman	2021
Viktor Castlén Rist	styrelseledamot	vald till stämman	2021
Nils-Henrik Jansson	styrelseledamot	vald till stämman	2020
Nils Erik Perming	suppleant	vald till stämman	2020
Olof Paulson	suppleant	vald till stämman	2020
Andreas Stiller	suppleant	vald till stämman	2021

Av föreningen vald revisor har varit Thore Kahnberg med Rasmus Wahlgren som revisorssuppleant samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Anders Holst, Kalle Elmér och Maia Juhlin med Anders Holst som sammankallande.

#### Anställda

Ann-Louise Wollbring som lokalvårdare.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Telge Energi	elavtal
Kraftringen	nätavgifter
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme, frånluft och fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
Banhof	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	snöröjning
Lunds Renhållningsverk	renhållning
VaSyd	vatten avlopp
Folksam	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-08-22 av styrelsen tillsammans med fastighetsskötare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats löpande under året.

##### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Fasadrenoveringen och målning av balkonger som genomfördes till största delen 2018 togs i bruk i början av 2019 efter slutbesiktning.

Investering av solceller har påbörjats. Fem elbilladdare har installerats i föreningens kallgarage, för vilka investeringsstöd har sökts. Två av laddarna är reserverade den bilskola som hyr lokal hos föreningen. Ett elektroniskt tvättbokningssystem har införts. Förutom bokning av tvätt kan även föreningens övernattningsrum bokas.

##### Tidigare genomförda större underhåll

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

##### Framtida underhåll

Förenings installation av solceller kommer att tas i bruk i början av 2020. Kostnaden för solcellerna beräknas sluta på omkring 2 miljoner kr. Statligt investeringsstöd har beviljats med beräknade 375 000 kr. Utbetalning av stödet beräknas ske i slutet av 2020.

PK



**Övrigt väsentligt underhåll som planeras**

Arbetet med renovering och uppgradering av elstammar fortsätter. Nya lån kommer att krävas för att finansiera arbetet. Behovet av nya lån är beroende av resultatet av upphandlingen.

Upphandling har startats upp avseende filmning/kontroll av rörstammar under jord.

Byte av fönster i källarplan

OVK (obligatorisk ventilation kontroll) planeras under 2020.

Byte av låssystem i portuppgångar planeras under 2020.

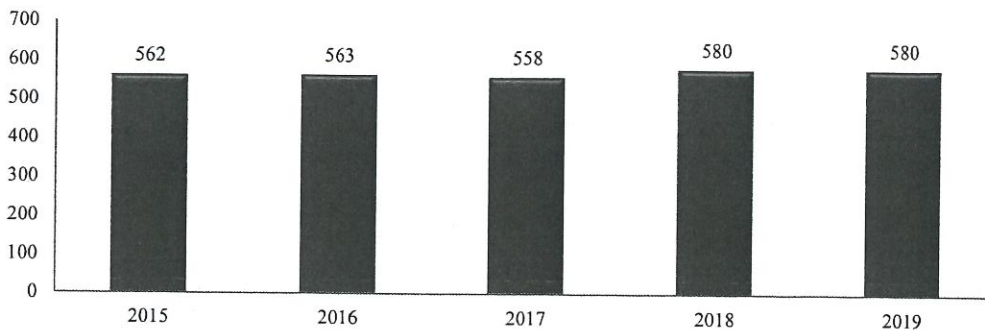
Arbetet med utemiljön kommer att fortsätta.

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

**Ekonomi**

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

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2020-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 625 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 181 250 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 10 år. Nytt lån på ca 1 mkr har tagits upp för att kunna slutföra investeringen av solceller.

Föreningens treåriga elavtal med Krafringen har löpt ut under 2019. Elavtal med kortare löptider har tecknats med Telge Energi.

**Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	343
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	364

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 32 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 26 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.

OK



## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	10 094	9 488	9 222	9 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 235	3 584	3 721	2 569
Eget kapital, tkr	22 578	19 343	15 759	12 037
Taxeringsvärde, tkr	225 710	213 191	213 191	213 191
-varav byggnad, tkr	120 720	116 621	116 621	116 621
Soliditet	59%	56%	62%	45%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	580	580	558	563
Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta	485	491	525	
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	943	937	566	822
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10	10	8	
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	6%	6%	4%	6%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	32	32	98	
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	0	6	0	72
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	49	32	43	22

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	564 495	4 535 404	10 658 914	3 583 836	19 342 650
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			3 583 836	-3 583 836	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		468 000	-468 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-118 608	118 608		0
Årets resultat				3 235 321	3 235 321
Belopp vid årets utgång	564 495	4 884 796	13 893 358	3 235 321	22 577 971

## Resultatdisposition

## Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	14 242 750
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-468 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	118 608
Årets resultat	3 235 321
Summa till stämmans förfogande	17 128 679

## Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	17 128 679
-------------------------	------------

**Resultaträkning**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 094 719	9 944 267
Övriga rörelseintäkter	Not 3	210 394	12 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 305 113</b>	<b>9 956 567</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 174 198	-4 766 196
Övriga externa kostnader	Not 5	-326 248	-314 672
Underhåll enligt plan	Not 6	-118 608	-91 576
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-586 870	-562 754
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-717 493	-492 093
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 923 418</b>	<b>-6 227 291</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 381 695</b>	<b>3 729 276</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		688	612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 062	-146 052
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-146 374</b>	<b>-145 440</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 235 321</b>	<b>3 583 836</b>

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat	3 235 321	3 583 836
Reservering till fond för yttre underhåll	-468 000	-493 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	118 608	91 576
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>2 885 929</b>	<b>3 182 412</b>

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	31 610 843	20 736 361
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 240 034	10 038 486
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 850 877</b>	<b>30 774 847</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

#### Summa anläggningstillgångar

		<b>32 851 377</b>	<b>30 775 347</b>
--	--	-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		5 049	0
Kundfordringar		0	6 600
Avräkningskonto HSB		116	104 138
Aktuell skattefordran	Not 12	143 772	74 695
Övriga kortfristiga fordringar		43 997	42 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	96 578	176 692
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>289 512</b>	<b>404 926</b>

##### Kassa och bank

Bank	Not 14	4 803 019	3 379 965
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 803 019</b>	<b>3 379 965</b>

#### Summa omsättningstillgångar

		<b>5 092 531</b>	<b>3 784 891</b>
--	--	------------------	------------------

#### Summa tillgångar

		<b>37 943 908</b>	<b>34 560 238</b>
--	--	-------------------	-------------------



**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	564 495	564 495
Fond för yttre underhåll	4 884 796	4 535 404
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 449 291</b>	<b>5 099 899</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	13 893 358	10 658 914
Årets resultat	3 235 321	3 583 836
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>17 128 680</b>	<b>14 242 750</b>

**Summa eget kapital****22 577 971**      **19 342 650****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 882 065	9 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 882 065</b>	<b>9 250 000</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		2 742 935	4 275 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	145 916	155 369
Leverantörsskulder		638 888	380 393
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	106 057	4 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	850 076	1 152 406
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 483 872</b>	<b>5 967 588</b>

**Summa skulder****15 365 937**      **15 217 588****Summa eget kapital och skulder****37 943 908**      **34 560 238**

PM



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).  
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,8-6,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.



Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 367 384	8 203 074
	Årsavgifter lokaler	1 230	4 920
	Hysesintäkt bostäder	0	-620
	Hysesintäkt lokaler	360 517	373 836
	Hysesintäkt garage och bilplatser	336 761	350 760
	Hysesintäkt övrigt	2 100	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	567 525	168 120
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	260 016	301 116
	Övriga intäkter i verksamheten	114 183	456 732
	Intäkt andrahandsupplåtelse	38 492	35 355
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	46 511	50 974
		<u>10 094 719</u>	<u>9 944 267</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	205 218	0
	Bidrag	1 192	0
	Övrigt	3 984	12 300
		<u>210 394</u>	<u>12 300</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-756 761	-447 058
	El	-1 443 952	-1 273 341
	Uppvärmning	-189 461	-257 723
	Vatten	-382 916	-382 028
	Renhållning	-246 768	-238 478
	Bevakningskostnader	0	-1 293
	TV, bredband, iptelefoni	-261 002	-225 050
	Obligatoriska besiktningar	-21 983	-4 230
	Serviceavtal	-4 033	0
	Förvaltningskostnader	-1 368 844	-1 466 188
	Försäkringar	-142 034	-129 122
	Fastighetsskatt	-336 631	-323 320
	Övriga driftskostnader	-19 814	-18 364
		<u>-5 174 198</u>	<u>-4 766 196</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-17 488	-17 050
	Övriga förvaltningskostnader	-25 381	-44 232
	Kostnader överlåtelse och panter	-71 050	-76 028
	Föreningsverksamhet	0	-3 100
	Kontorsutrustning och -material	-1 434	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 601	-4 582
	Konsulter	-87 344	-17 940
	Medlemsavgifter HSB	-61 900	-61 900
	Stämma och styrelse	-26 855	-54 740
	Kundförluster m m	-33 195	-35 101
		<u>-326 248</u>	<u>-314 672</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-118 608	-91 576
		<u>-118 608</u>	<u>-91 576</u>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tunahus i Lund

Org nr 745000-1982

Not 7	Personalkostnader	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-127 289	-109 189
	Löner för anställda	-252 066	-243 463
	Övriga arvoden	-3 921	-2 240
	Revisionsarvode	-4 760	-4 480
	Sociala avgifter	-117 517	-123 527
	Uttagsskatt	-81 317	-79 855
		<u>-586 870</u>	<u>-562 754</u>
Not 8	Avskrivningar	-717 493	-492 093
	Byggnader	<u>-717 493</u>	<u>-492 093</u>





Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2080				
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 894 840	47 894 840			
	Omklassificering	8 798 452	0			
	Årets investering byggnader	2 793 523	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	380 000	380 000			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 866 815</b>	<b>48 274 840</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-27 538 479	-27 046 386			
	Årets avskrivningar byggnader	-717 493	-492 093			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 255 972</b>	<b>-27 538 479</b>			
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 610 843</b>	<b>20 736 361</b>			
	Redovisade värden byggnader	31 230 843	20 356 361			
	Redovisade värden mark	380 000	380 000			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b> Reuterdahl 2 och Reuterdahl 4					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus		119 000 000	101 000 000	220 000 000	208 000 000
	Lokaler		1 720 000	3 990 000	5 710 000	5 191 000
			<b>120 720 000</b>	<b>104 990 000</b>	<b>225 710 000</b>	<b>213 191 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			10 038 486		2 593 445
	Årets Investering			0		7 445 041
	Omklassificering till Byggnader & Mark			-8 798 452		0
	<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>			<b>1 240 034</b>		<b>10 038 486</b>
<b>Not 11</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB			500		500
				<b>500</b>		<b>500</b>
<b>Not 12</b>	<b>Aktuell skattefordran</b>			<b>2019-12-31</b>		<b>2018-12-31</b>
	Övrig Skattefordran			143 772		74 695
				<b>143 772</b>		<b>74 695</b>
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring			0		142 034
	Förutbetald kabel-TV och bredband			34 678		34 658
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			61 900		0
				<b>96 578</b>		<b>176 692</b>
<b>Not 14</b>	<b>Bank</b>					
	Sparbanken Skåne			4 803 019		3 379 965
				<b>4 803 019</b>		<b>3 379 965</b>



**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låncinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,90%	2020-12-30	1 732 995	210 060
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,90%	2021-03-01	3 629 970	197 160
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,90%	2021-03-01	1 762 035	92 780
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,49%	2023-06-01	2 500 000	400 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,80%	2022-12-01	4 000 000	320 000
			<b>13 625 000</b>	<b>1 220 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>10 882 065</b>
Amorteringar nästa år				1 009 940
Lån som förfaller (konverteras) nästa år exkl beräknad amortering				1 732 995
Summa skulder som redovisas som kortfristiga				<u>2 742 935</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,02%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				4 880 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				7 525 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckning			25 866 000	24 325 000
varav i eget förvar			-11 149 400	-974 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<u>14 716 600</u>	<u>23 351 000</u>

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	155 369	157 217
Uttag	-9 453	-1 848
	<u>145 916</u>	<u>155 369</u>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Uttagsskatt	81 317	0
Personalens källskatt	4 656	4 420
Arbetsgivaravgifter	138	0
Övriga kortfristiga skulder	19 946	0
	<u>106 057</u>	<u>4 420</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen semesterskuld	32 187	28 734
Upplupna sociala avgifter	10 113	15 312
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	267 758
Upplupna räntekostnader	5 710	3 265
Upplupen revision	16 200	16 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	785 626	796 899
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240	24 238
	<u>850 076</u>	<u>1 152 406</u>

27/5 2020

Anna-Carin Bäckman

Malin Lundqvist

Marko Dimovski

Morgan Persson

Nils-Henrik Jansson

Viktor Castlen Rist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27

Thore Kahnberg  
Revisor vald av föreningsstämman

Tommy Mårtensson  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunahus i Lund för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tunahus i Lund för räkenskapsåret 2019 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 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 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 27/5 2020

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thore Kahnberg  
Av föreningen vald revisor





## HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

### ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

#### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

#### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

#### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

#### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.