



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tunahus i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tunahus i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-1982 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Reuterdahl 2 m.fl	1961-01-01	1961
Reuterdahl 4	1962-01-01	1961

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
26	lokaler (hyresrätt)	762
66	garageplatser	0
72	p-platser	0
203	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14440
<b>Totalt 367 objekt</b>		<b>15202</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 1 rok, 32 st 2 rok, 76 st 3 rok, 56 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olof Paulson	Ordförande	2020-07-06	2024-05-23
Anna-Carin Bäckman	Vice Ordförande	2020-07-06	2023-05-16
Fredrik Flink	Ledamot	2022-10-20	2023-05-16
Nils Erik Perming	Ledamot	2020-07-06	2024-05-23
Marie Brink	Ledamot	2022-10-05	2024-05-23
Marko Dimovski	Ledamot	2021-06-23	2023-05-16
Morgan Persson	Ledamot	2021-06-23	2023-05-16
Nils Jansson	Ledamot	2020-07-06	2024-05-23

Firmatecknare har varit: Nils Erik Perming, Anna-Carin Bäckman, Olof Paulson, Morgan Persson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Anders Holst, Kalle Elmér och Sofia Flink, vald vid föreningsstämman.  
Valberedningens sammankallande Anders Holst.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 31 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-10.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1995	Byte Stammar
2004	Fönsterbyte
2008	Bergvärme och Värmeåtervinning
2012	Takrenovering
2013	Trapphusrenovering
2015	Värme, intrimning och effektivisering
2019	Fasadrenovering, målning av balkonger
2019	Elbilsladdare i 5 kallgarage
2020	Byte till LED-belysning i trappuppgångar
2020	Solceller
2022	Uppgradering och renovering av elsystemet

#### Övriga väsentliga händelser

Solcellerna som installerats 2020 har under 2022 producerat 141 000 kwh (f.å 132 000 kwh). Investeringen är mot bakgrund av det höga elpriset betydligt mer lönsam än vad som beräknades när investeringsbeslutet togs.

En översyn av hur lägenheter ska betala för sin förbrukade el pågår.

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

OVK (obligatorisk ventilation kontroll) har genomförts i början på 2023.

Byte av låssystem i portuppgångar planeras under 2023.

Föreningsstämman 2021 har beslutat om utbyte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Arbetet med utbyte av dörrar beräknas påbörjas 2023.

Utredning av om föreningslokaler m.m. kan göras om till lägenheter har påbörjats enligt beslut på föreningsstämma 2021. En lägesrapport gavs på årsmötet maj 2022.

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

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

#### Väsentliga händelser i föreningens ekonomi:

Förslag finns på statligt elstöd för tiden fram till 2022-12-31. Om stöd lämnas enligt förslag kommer stödet totalt för föreningen att uppgå till omkring 900 tusen kronor. Till den del stödet avser elförbrukning i medlemmars lägenheter är avsikten att tillgodoräkna respektive lägenhet för stödet.

Föreningen har under större delen av 2022 köpt el med rörligt pris. Från 2022-12-01 har ett av föreningens elavtal ändrats till timpris. Från slutet av 2021 har föreningens kostnader för el ökat kraftigt. Elpriset har fortsatt vara högt. Statligt elstöd som beräknas utifrån förbrukning slutet av 2021 till årsskiftet 2022-12-31 har inte beaktats och påverkat 2022 års resultat.

Föreningens kostnad för el har varit hög 2022. Det höga elpriset har påverkat investeringar och underhåll som senarelagts.



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 369 och under året har det tillkommit 37 och avgått 38 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 368.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	230	201	257	269	275
Skuldsättning, kr/kvm	962	1 047	718	899	892
Räntekänslighet, %	2	2	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	209	211	138	133	126
Driftskostnad, kr/kvm	449	453	355	341	314
Årsavgifter, kr/kvm	635	610	593	581	570
Totala intäkter, kr/kvm	752	732	684	680	657
Nettoomsättning, tkr	11 276	10 599	10 320	10 095	9 944
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 068	1 806	2 834	3 235	3 584
Soliditet, %	62	57	67	60	56

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	564 495	0	0	564 495
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 539 660	0	565 000	6 104 660
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 104 155</b>	<b>0</b>	<b>565 000</b>	<b>6 669 155</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	19 352 195	1 805 765	-565 000	20 592 960
Årets resultat, kr	1 805 765	-1 805 765	2 068 220	2 068 220
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>21 157 960</b>	<b>0</b>	<b>1 503 220</b>	<b>22 661 180</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>27 262 115</b>	<b>0</b>	<b>2 068 220</b>	<b>29 330 335</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 565 000 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	21 157 960
Årets resultat, kr	2 068 220
Reservation till underhållsfond, kr	-565 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>22 661 180</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>22 661 180</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 276 095	10 599 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 228	492 775
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>11 394 323</b>	<b>11 092 123</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 889 742	-6 860 975
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-225 863
Övriga externa kostnader	Not 6	-290 084	-415 823
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-671 406	-663 082
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 341 013	-1 015 393
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-9 192 246</b>	<b>-9 181 135</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 202 077</b>	<b>1 910 988</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 042	2 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 899	-107 689
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-133 857</b>	<b>-105 223</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 068 220</b>	<b>1 805 765</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	42 475 543	31 555 091
Pågående nyanläggningar	Not 10	231 891	5 825 090
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 707 434</b>	<b>37 380 181</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 707 934</b>	<b>37 380 681</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 366	1 898
Kundfordringar		3 108	0
Avräkningskonto HSB		8 922	116
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	221 799	228 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	73 454	95 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>316 649</b>	<b>325 785</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	5 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>5 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	4 587 412	4 832 191
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 587 412</b>	<b>4 832 191</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 904 061</b>	<b>10 157 976</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 611 995</b>	<b>47 538 657</b>



## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		564 495	564 495
Fond för yttre underhåll		6 104 660	5 539 660
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 669 155</b>	<b>6 104 155</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 592 960	19 352 195
Årets resultat		2 068 220	1 805 765
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>22 661 180</b>	<b>21 157 960</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 330 336</b>	<b>27 262 116</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 799 999	6 445 092
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 799 999</b>	<b>6 445 092</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 817 178	9 427 033
Medlemmarnas inre fond	Not 17	141 734	141 734
Leverantörsskulder		1 097 705	493 443
Aktuell skatteskuld	Not 18	0	5 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	103 582	102 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 321 461	3 661 300
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 481 660</b>	<b>13 831 449</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>18 281 659</b>	<b>20 276 541</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 611 995</b>	<b>47 538 657</b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

#### Avskrivningsperioder

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	9 142 428	8 786 378
Hysesintäkt lokaler	392 016	380 892
Hysesintäkt garage och bilplatser	442 620	440 960
Hysesintäkt övrigt	5 900	0
Konsumtionsavgift el	964 829	675 236
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	251 976	232 093
Intäkt andrahandsupplåtelse	35 081	30 748
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	41 245	53 041
	<b>11 276 095</b>	<b>10 599 348</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	51 177	37 810
Övrigt	67 051	454 965
	<b>118 228</b>	<b>492 775</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-818 923	-722 016
El	-2 513 987	-1 853 583
Uppvärmning	-228 626	-930 417
Vatten	-430 521	-421 938
Renhållning	-287 860	-307 671
Bevakningskostnader	-22 152	-37 476
TV, bredband, iptelefoni	-260 454	-201 915
Serviceavtal	-46 427	-51 187
Förvaltningskostnader	-1 724 163	-1 790 525
Försäkringar	-151 519	-144 305
Fastighetsskatt	-360 527	-353 277
Övriga driftskostnader	-44 583	-46 665
	<b>-6 889 742</b>	<b>-6 860 975</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-143 363
Underhåll installationer	0	-48 750
Underhåll övrigt	0	-33 750
	<b>0</b>	<b>-225 863</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-20 066	-20 684
Övriga förvaltningskostnader	-26 164	-22 590
Kostnader överlåtelse och panter	-70 817	-67 495
Föreningsverksamhet	-500	0
Kontorsutrustning och -material	-3 944	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 905	-1 589
Konsulter	-71 951	-176 170
Förbrukningsinventarier	-8 022	-52 335
Medlemsavgifter HSB	-61 900	-61 900
Stämma och styrelse	-24 816	-13 060
	<b>-290 084</b>	<b>-415 823</b>

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-137 172	-153 727
Löner för anställda	-265 599	-266 032
Övriga arvoden	-4 682	-4 612
Övriga personalkostnader	-23 746	0
Revisionsarvode	-5 796	0
Sociala avgifter	-149 587	-153 450
Uttagsskatt	-84 824	-85 261
	<b>-671 406</b>	<b>-663 082</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 341 013	-1 015 393
	<b>-1 341 013</b>	<b>-1 015 393</b>

	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2080				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 461 849	61 461 849			
Årets försäljning, utrangering EL	-4 253 154	0			
Årets investering Solcell	367 500	0			
Årets investering EL	11 893 965	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	380 000	380 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 850 160</b>	<b>61 841 849</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-30 286 758	-29 271 365			
Årets försäljning, utrangering byggnad	4 253 154	0			
Årets avskrivningar byggnader	-1 341 013	-1 015 393			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-27 374 617</b>	<b>-30 286 758</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 475 543</b>	<b>31 555 091</b>			
Redovisade värden byggnader	42 095 543	31 175 091			
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	1961	157 000 000	151 000 000	308 000 000	220 000 000
Lokaler		1 857 000	3 360 000	5 217 000	5 719 000
		<b>158 857 000</b>	<b>154 360 000</b>	<b>313 217 000</b>	<b>225 719 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning				25 866 000	25 866 000
varav i eget förvar				-11 149 400	-11 149 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>14 716 600</b>	<b>14 716 600</b>
<b>Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Ingående värde pågående nyanläggningar	5 825 090	0			
Årets Investering	0	5 825 090			
Omklassificering till Byggnader och mark	-5 593 199	0			
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>231 891</b>	<b>5 825 090</b>			
Pågående nyanläggningar avser Källare. Nyttjandeperioden är beräknad till?					
<b>Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	101 923	101 645			
Övrig skattefordran	119 876	127 126			
	<b>221 799</b>	<b>228 771</b>			

	2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Förutbetald försäkring	38 435	36 215		
Förutbetald kabel-TV och bredband	35 019	57 743		
Upplupna ränteintäkter	0	1 042		
	<b>73 454</b>	<b>95 000</b>		
<b>Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån	0	5 000 000		
	<b>0</b>	<b>5 000 000</b>		
<b>Not 15 BANK</b>				
Sparbanken Skåne	4 587 412	4 832 191		
	<b>4 587 412</b>	<b>4 832 191</b>		
<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		<b>Nästa års amortering</b>		
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
		<b>Belopp</b>		
Stadshypotek AB	1,49%	2023-06-30	1 300 000	400 000
Stadshypotek AB	0,87%	2024-12-01	5 760 000	240 000
Stadshypotek AB	3,25%	2023-03-01	1 478 695	97 780
Stadshypotek AB	3,25%	2023-03-01	3 038 482	197 138
Stadshypotek AB	3,73%	2025-12-01	3 040 000	320 000
			<b>14 617 177</b>	<b>1 254 918</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>8 800 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				1 254 918
Lån som ska konverteras inom ett år				4 562 260
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>5 817 178</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,26%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				5 019 672
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				8 342 587
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>				
Ingående värde	141 734	144 434		
Uttag	0	-2 700		
	<b>141 734</b>	<b>141 734</b>		
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>				
Årets beräknade skatteskuld	0	5 000		
	<b>0</b>	<b>5 000</b>		
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Mervärdeskatt	86 173	85 261		
Personalens källskatt	4 621	4 785		
Arbetsgivaravgifter	6 736	6 736		
Övriga kortfristiga skulder	6 052	6 157		
	<b>103 582</b>	<b>102 939</b>		



	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen semesterskuld	58 317	55 358
Upplupna sociala avgifter	18 323	17 393
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	147 801	401 857
Upplupna räntekostnader	25 014	9 144
Upplupen revision	19 436	18 870
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 069 688	874 235
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	982 882	2 284 443
	<b>2 321 461</b>	<b>3 661 300</b>

**Not 21 EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Fastigo	5 252	5 091
---------	-------	-------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Olof Paulson

.....  
Fredrik Flink

.....  
Anna-Carin Bäckman

.....  
Marie Brink

.....  
Marko Dimovski

.....  
Morgan Persson

.....  
Nils Erik Perming

.....  
Nils-Henrik Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rasmus Björklund  
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
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 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rasmus Björklund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Tunahus i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OLOF PAULSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 15:20:03



**ANNA-CARIN BÄCKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 20:51:05



**FREDRIK FLINK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 21:31:21



**NILS ERIK PERMING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 11:36:20



**MORGAN PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 16:32:16



**MARKO DIMOVSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 10:48:30



**NILS-HENRIK JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 18:45:45



**MARIE BRINK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 11:52:42



**RASMUS BJÖRKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 10:44:27



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 14:43:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Tunahus i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RASMUS BJÖRKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 10:45:06



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 14:43:46



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.