

# Årsredovisning 2023

Brf Tunaberg

717600-2991



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tunaberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-31 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningens byggnad består av två sammanbyggda trevåningshus med adresserna Svartbäcksgatan 100A-100B och Tunagatan 7A-F.

Lägenhetsfördelning: 17 st 2 rum och kök, 33 st 3 rum och kök, 3 st 4 rum och kök, samt 1 st 5 rum och kök.

Till byggnaden hör 27 parkeringar, 20 platser i fristående garage och 9 garage i huvudbyggnadens markplan.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tunabackar 37:1	1949	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 3764 kvm och hyreslokaler om cirka 350 kvm. Byggnadernas totalyta är cirka 4390 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Olofsson	Ordförande
Fredrik Reibäck	Kassör
Johan Engblom	Styrelseledamot
Max Enerstam	Styrelseledamot
Ulrika Huss Melin	Styrelseledamot
John Hammar	Suppleant
Ingvar Söderkvist	Suppleant

## Valberedning

Fredrik Reibäck  
Vakant

## Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

## Revisorer

Katarina Boiwe    Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-20. Fyllnadsval av en ledamot och en medlem i valberedningen..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. En översyn av underhållsplanen görs löpande och ytterligare justeringar kommer att läggas till.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Brandsläckare utplacerade på vinden och i källaren.  
Brandskyddskontroll och sotning av eldstäder  
Åtgärder av brister i skyddsrummet
- 2022** ● Nytt staket mot tallparken.  
Egenkontroll av skyddsrum genomförd av Skyddsrumsspecialisten AB.
- 2021** ● Asfaltering vid gårdsgarage, fastighetsgarage, parkeringar vid Tunagatan.  
Pågrusning av gång i trädgården.
- 2020** ● Målning av källargångar inklusive dörrar och fönster.  
Målning lilla tvättstugan, ett torkrum och mangelrummet.  
Målning trapphus, nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter.  
OVK, ventilationsrensning och sotning genomförd.  
Ny tvättmaskin till lilla tvättstugan  
Snörasskydd installerade intill solpaneler
- 2019** ● Solpanelsinstallation slutförd och driftsatt.  
Nya källardörrar med kodlås monterade  
Renovering av gårdsgaragen
- 2018** ● Medlemmars enskilda elmätare har tagits bort och kollektiv elmätning gäller från december 2018  
Plattläggning och asfaltering vid framsidan Svartbäcksgatan 100 A-B

- 2017** ● Fasadenovering slutföres, åtta nya yttre portar med kodlås, ledbelysning i hela fastigheten. Tre nya tvättmaskiner och en tumlare till stora tvättstugan. Nya lås till alla vindsdörrar samt asbestkont  
Upprustning av soprum
- 2016** ● Fasadenovering, fönstermålning och målning av källardörrar påbörjas
- 2015** ● Takrenovering garage vid Svartbäcksgatan 100 A-B
- 2014** ● Stenläggning grillplats
- 2013** ● Installation av fiberkabel för bredband
- 2011-2013** ● Balkongrenovering hela fastigheten
- 2011** ● Asfaltering uppfart Tunagatan A-F
- 2008** ● Nya tak till gårdsgaragen
- 2004-2005** ● Fönsterrenovering
- 1998** ● Stamrenovering

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Målning och renovering av alla smidesstaket tillhörande fastigheten.  
Underhåll av lekplatsen

#### Avtal med leverantörer

Banktjänster	Svenska Handelsbanken AB
Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
EI	Skellefteå Kraft AB
Elnät	Vattenfall AB
Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetstjänst i Uppsala AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Trappstäd	Uppsala Fastighetstjänst i Uppsala AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
Individuell mätning och debitering	Infometric AB
Kabel TV	Tele2 AB
Bredband	Bahnhof AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-31.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1953-05-28.

Vid överlåtelse av lägenhet debiteras köparen överlåtelseavgift om 2.5% av gällande Prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande Prisbasbelopp. Dessa avgifter handläggs av Nabo AB.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna. Bl.a. får medlemmarna en tidskrift en gång i kvartalet. Information sökas på [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Taxeringsvärdet var 90.000.000 kronor.

Fastighetsskatt erlades med 165.806 kronor.

Per den 31 december hade föreningen lån i Stadshypotek AB på totalt 14.250.307 kronor.

Ränta på lånen har erlagts med 321.530 kronor och amortering har erlagts med 300.312 kronor.

Föreningen har per 31 december 859.112 kronor i likvida medel.

Årets resultat uppgick till 185.917 kronor.

Efter ett stämmobeslut påbörjades installation av laddstolpar för elbilar (december 2023).

Under 2023 genomfördes också en uppdatering av alla kontrakt för hyresobjekt (källarförråd/lokaler, garage, gårdsgarage och parkeringsplatser) med 10% höjning av hyrorna på dessa objekt from 1 juli 2023.

Ingen höjning av årsavgifterna skedde 2019-2022.

Under 2023 betalade medlemmarna 3,125 kr inklusive moms per kWh för lägenhetsel.

Årsavgifterna höjdes med 10% from 2023-01-01 och from 2024-01-01 höjdes avgifterna med 5%. Kassaflödet för 2023 var positivt, men budgeten för 2024 visar ett negativt kassaflöde även efter beslutad höjning av avgifterna. Det finns därför behov av att höja årsavgifterna ytterligare för att föreningen ska kunna hantera kommande underhåll och ökade kostnader för bl.a. räntor. Under 2024 kommer underhållsplanen att revideras för att styrelsen ska kunna fastställa hur stora dessa höjningar behöver vara.

Föreningen har de senaste åren genomfört flera större renoveringar som kostnadsförts i resultaträkningen, vilket medfört ett negativt eget kapital. För att redovisa en mer rättvisande bild av föreningens tillgångar har en uppskrivning av marken gjorts med 40 351 tkr. Det bokförda värdet efter uppskrivningen motsvarar taxeringsvärdet på marken per 2023-12-31.

### Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtalen.

### Övriga uppgifter

Energideklaration fastställd och giltig till 14 januari 2031.

Uppföljande radonmätningar har genomförts.

Under 2023 hyrdes gästlägenheten 96 dygn mot en avgift av 125 kr (1/1 - 21/3) och 150 kr (22/3 - 31/12) per natt.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 129 972	2 864 940	2 867 646	2 870 008
Resultat efter fin. poster	225 517	-270 380	-199 160	-1 246 849
Soliditet (%)	69	0	0	0
Yttre fond	560 832	400 000	200 000	554 597
Taxeringsvärde	90 000 000	90 000 000	66 000 000	66 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	762	681	672	663
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,1	89,5	88,1	86,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 786	3 866	3 942	4 022
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 246	3 314	3 380	3 448
Sparande per kvm totalyta, kr	109	28	23	119
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	42	43	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	160	151	159	139
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	35	34	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	227	236	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,23	2,20	1,36	1,36
Räntekänslighet (%)	4,97	5,67	5,87	6,07

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 196 326 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	164 270	-	-	164 270
Fond, yttre underhåll	400 000	-	160 832	560 832
Uppskrivningsfond	0	40 350 674	-	40 350 674
Balanserat resultat	-6 736 972	-270 380	-160 832	-7 168 184
Årets resultat	-270 380	270 380	225 517	225 517
<b>Eget kapital</b>	<b>-6 443 081</b>	<b>40 350 674</b>	<b>225 517</b>	<b>34 133 110</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 168 184
Årets resultat	225 517
<b>Totalt</b>	<b>-6 942 666</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	270 000
Balanseras i ny räkning	-7 212 666
	<b>-6 942 666</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 129 972	2 864 940
Övriga rörelseintäkter	3	55 861	99
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 185 833</b>	<b>2 865 039</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 135 917	-2 274 964
Övriga externa kostnader	5	-176 378	-173 715
Personalkostnader	6	-78 240	-79 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-251 340	-282 619
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 641 875</b>	<b>-2 810 325</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>543 959</b>	<b>54 714</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 089	381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 530	-325 475
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-318 441</b>	<b>-325 094</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>225 517</b>	<b>-270 380</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>225 517</b>	<b>-270 380</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	48 058 548	7 942 990
Maskiner och inventarier	8	43 499	59 723
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 102 047</b>	<b>8 002 713</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>48 102 047</b>	<b>8 002 713</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		32 177	1 985
Övriga fordringar		65 368	64 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 966	151 304
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>194 511</b>	<b>217 493</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		859 112	693 967
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>859 112</b>	<b>693 967</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 053 623</b>	<b>911 460</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 155 669</b>	<b>8 914 172</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		164 270	164 270
Uppskrivningsfond		40 350 674	0
Fond för yttre underhåll		560 832	400 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 075 776</b>	<b>564 270</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 168 184	-6 736 972
Årets resultat		225 517	-270 380
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 942 666</b>	<b>-7 007 352</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 133 110</b>	<b>-6 443 081</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 304 043	8 757 355
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 304 043</b>	<b>8 757 355</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 946 264	5 793 694
Leverantörsskulder		109 697	209 832
Skatteskulder		156 055	89 273
Övriga kortfristiga skulder		17 728	10 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		488 772	496 647
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 718 516</b>	<b>6 599 899</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 155 669</b>	<b>8 914 172</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>543 959</b>	<b>54 714</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	251 340	282 619
	<b>795 299</b>	<b>337 333</b>
Erhållen ränta	3 089	381
Erlagd ränta	-307 953	-320 633
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>490 434</b>	<b>17 082</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 982	-36 978
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-75 030	186 120
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>438 386</b>	<b>166 224</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-273 242	-285 934
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-273 242</b>	<b>-285 934</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>165 144</b>	<b>-119 710</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>693 967</b>	<b>813 677</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>859 112</b>	<b>693 967</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tunaberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1,8 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 556 431	2 324 020
Hysesintäkter, bostäder	17 274	99 198
Hysesintäkter, p-platser	161 383	152 718
Hysesintäkter, lokaler	52 012	37 344
Kabel-TV/Bredband	117 288	117 288
El	209 168	125 687
Övriga intäkter	16 416	8 685
<b>Summa</b>	<b>3 129 972</b>	<b>2 864 940</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Elprisstöd	54 171	0
Övriga intäkter	1 694	100
<b>Summa</b>	<b>55 861</b>	<b>99</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSKOSTNADER

	2023	2022
Fastskötsel, städ material	160	160
Fastskötsel/teknisk förv arvode	192 645	189 791
Fastskötsel/teknisk förv extra	0	2 681
Entrepkostn städ	102 630	101 124
Besiktningkostnader	2 724	9 531
Ventilationskontroll OVK	87 794	4 398
Brandskydd	0	18 125
Övriga serviceavtal	17 971	15 887
Trädgård och blommor	13 170	0
Snöskottning och sandupptagning	45 134	65 221
Övriga köpta tjänster	57 348	0
Reparationer	74 272	275 061
Försäkringsärende	8 156	0
Källarutrymmen	0	7 840
Dörrar och lås/porttele	0	5 666
VA	3 083	0
Balkonger	14 700	0
Staket/grind/terrass	0	109 168
Fastighetsel	161 802	184 450
Fjärrvärme	701 770	661 487
Vatten	154 325	151 566
Sophämtning	44 763	41 003
Grovsopor, tidningar	73 849	66 332
Fastighetsförsäkringar	106 927	97 773
Kabel-TV	50 268	45 367
Bredband	74 620	74 620
Fastighetsskatt	165 806	163 545
Skattereduktion	-18 000	-15 832
<b>Summa</b>	<b>2 135 917</b>	<b>2 274 964</b>

#### NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	44 378	32 200
Revisionsarvoden	21 000	19 813
Ekonomisk förvaltning	76 428	72 340
Konsultkostnader	34 572	49 362
<b>Summa</b>	<b>176 378</b>	<b>173 715</b>



NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 240	19 027
<b>Summa</b>	<b>78 240</b>	<b>79 027</b>

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	15 189 480	15 189 480
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	15 189 480	15 189 480
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-7 246 490	-7 011 374
<b>Årets avskrivning</b>	-235 116	-235 116
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-7 481 606	-7 246 490
<b>Ingående uppskrivning</b>	0	0
<b>Årets uppskrivning</b>	40 350 674	0
<b>Utgående uppskrivning</b>	40 350 674	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>48 058 548</b>	<b>7 942 990</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 000 000</i>	<i>649 326</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	49 000 000	49 000 000
<b>Taxeringsvärde mark</b>	41 000 000	41 000 000
<b>Summa</b>	<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>

## NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	604 271	604 271
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>604 271</b>	<b>604 271</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-544 548	-497 045
Avskrivningar	-16 224	-47 503
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-560 772</b>	<b>-544 548</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>43 499</b>	<b>59 723</b>

## NOT 9, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-09-01	1,43 %	1 212 500	1 362 500
Stadshypotek	2025-03-01	1,32 %	2 388 707	2 413 019
Stadshypotek	2024-03-01	4,74 %	312 800	312 800
Stadshypotek	2024-10-30	3,74 %	224 000	240 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,74 %	4 207 500	4 252 500
Stadshypotek	2025-12-01	3,73 %	1 440 000	1 455 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,74 %	967 500	977 500
Stadshypotek	2027-04-30	2,71 %	3 497 300	3 537 300
<b>Summa</b>			<b>14 250 307</b>	<b>14 550 619</b>
Varav kortfristig del			5 946 264	5 793 264

Planerad amortering kommande år är 313 864 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 680 987 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 10, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 700 000	15 700 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

---

Fredrik Reibäck  
Kassör

---

Johan Engblom  
Styrelseledamot

---

Johan Olofsson  
Ordförande

---

Max Enerstam  
Styrelseledamot

---

Ulrika Huss Melin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Folkesson AB  
Katarina Boiwe  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 13:01

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 10:43

DOCUMENT ID:

rkmDpP9PZ0

ENVELOPE ID:

Skv6PcD-C-rkmDpP9PZ0

DOCUMENT NAME:

Brf Tunaberg, 717600-2991 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Yngve Johan Birger Olofsson tunabergbrf.johan@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 20:45 25.04.2024 20:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/09) IP: 178.174.250.52
2. Max Pontus Oskar Enerstam enerstam@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 20:50 25.04.2024 19:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/02/18) IP: 194.5.154.229
3. FREDRIK REIBÄCK fredrik@reiback.se	Signed Authenticated	25.04.2024 20:54 25.04.2024 20:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/02) IP: 178.174.250.151
4. JOHAN ENGBLOM johan.brftunaberg@outlook.com	Signed Authenticated	25.04.2024 21:30 25.04.2024 21:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/12/24) IP: 178.174.250.60
5. ULRIKA HUSS MELIN tunabergbrf.ulrika@yahoo.com	Signed Authenticated	28.04.2024 20:06 26.04.2024 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/10) IP: 130.238.191.243
6. JOHANNA KATARINA BOIVE katarina.boive@folkessonab.se	Signed Authenticated	29.04.2024 13:01 29.04.2024 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/07/20) IP: 94.140.36.138

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tunaberg

Org.nr. 717600-2991

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tunaberg för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tunaberg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Folkesson Råd & Revision AB

Katarina Boiwe  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 13:01

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 10:43

DOCUMENT ID:

rJWwTPqvBA

ENVELOPE ID:

ByePaDcwb0-rJWwTPqvBA

DOCUMENT NAME:

RB 2023 Brf Tunaberg.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHANNA KATARINA BOIVE	Signed	29.04.2024 13:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/07/20)
katarina.boive@folkessonab.se	Authenticated	29.04.2024 12:55	Low	IP: 94.140.36.138

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed