

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Tunavallshöjden

718000-0197

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tunavallshöjden, 718000-0197 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1959-03-03 och föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2017-06-28.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Flintan 11. Föreningens fastighet består av 1 hus med 12 våningsplan innehållande 72 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningens totala lägenhetsarea är 4 450 kvm. Utöver det finns en lokal om 50 kvm upplåten med hyresrätt. Fastighetens mark ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

56 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Kollektivt bostadsrättstillägg finns.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet har byggnadsår 1959.

Föreningen har haft en person anställd som fastighetsskötare under året. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämma.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Det finns en underhållsplan som uppdateras årligen.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-04-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maud Högman

Ann Hagernäs

Marjut Derehall

Hanna Polesak-Sanjko

Roland Keller

Ledamot ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Revisor: Curt Salomon

Revisorssuppleant: Jan-Åke Carlsson

Valberedning: Marjut Derehall och Maud Högman

Föreningens firma tecknas av styrelsen och var för sig av Maud Högman och Lars-Georg Granquist.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har utgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har sedvanligt underhåll skett men även omläggning av parkeringsplatta med tillhörande ned- och uppfart.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 72 st.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 85.

Under räkenskapsåret har 4 st överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna, i dagläget tas ingen överlåtelseavgift ut av köparen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning, tkr	3 129	3 006	2 891	2 842
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 092	532	-846	-880
Soliditet, %	Negativt	5	Negativt	7
Sparande per kr/kvm	-	201	-	-
Årsavgift kr/kvm	630	614	569	569
Energikostnad kr/kvm	206	187	178	171
Räntekostnad kr/kvm	81	29	25	30
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	2 589	1 976	2 027	2 077
Skuldkvot	4	3	3	3
Räntekänslighet	4	3	4	4
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	88	90	82	89

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de räntebärande skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till en underhållspost avseende byte av garagetak vilket har finansierats genom ett nytt lån. Med hänsyn till ovanstående underhållspost samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	423 400	125 000	562 861	-1 200 955	532 307
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			158 328	373 979	-532 307
Årets resultat					-2 091 889
Belopp vid årets slut	423 400	125 000	721 189	-826 976	-2 091 889

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-826 976
årets resultat	-2 091 889
Summa balanserat resultat	-2 918 865
disponeras för	
underhållsfond	158 328
balanseras i ny räkning	-3 077 193
Att i ny räkning överförs	-2 918 865

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 129 469	3 005 749
Övriga rörelseintäkter		65 884	33 668
Summa rörelseintäkter		3 195 353	3 039 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-4 060 866	-1 514 995
Övriga externa kostnader	3	-199 813	-201 597
Personalkostnader		-293 165	-291 539
Avskrivningar		-370 626	-370 669
Summa rörelsekostnader		-4 924 470	-2 378 800
Rörelseresultat		-1 729 117	660 617
Finansiella poster			
Ränteintäkter		184	103
Räntekostnader		-362 956	-128 413
Summa finansiella poster		-362 772	-128 310
Resultat efter finansiella poster		-2 091 889	532 307
Årets resultat		-2 091 889	532 307

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	8 277 313	8 647 939
Summa materiella anläggningstillgångar		8 277 313	8 647 939
Summa anläggningstillgångar		8 277 313	8 647 939
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		85 262	-
Övriga fordringar		81 937	9 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 341	36 243
Summa kortfristiga fordringar		309 540	45 704
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 992 153	1 157 353
Summa kassa och bank		1 992 153	1 157 353
Summa omsättningstillgångar		2 301 693	1 203 057
SUMMA TILLGÅNGAR		10 579 006	9 850 996

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		125 000	125 000
Medlemmarnas insatser		423 400	423 400
Fond yttre underhåll		721 189	562 861
Summa bundet eget kapital		1 269 589	1 111 261
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-826 976	-1 200 955
Årets resultat		-2 091 889	532 307
Summa fritt eget kapital		-2 918 865	-668 648
Summa eget kapital		-1 649 276	442 613
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5,7	5 765 844	8 893 133
Summa långfristiga skulder		5 765 844	8 893 133
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 886 077	-
Förutbetalda årsavgifter		276 035	198 395
Leverantörsskulder		110 847	116 713
Skatteskulder		9 560	9 960
Övriga skulder		37 754	52 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	142 165	137 782
Summa kortfristiga skulder		6 462 438	515 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 579 006	9 850 996

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 091 889	532 307
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	370 626	370 669
	-1 721 263	902 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 721 263	902 976
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-263 836	285 904
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5 947 188	-276 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 962 089	912 280
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	
Omklassificering av lån	-5 886 077	
Amortering av låneskulder	-241 212	-226 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 127 289	-226 212
Årets kassaflöde	834 800	686 068
Likvida medel vid årets början	1 157 353	471 285
Likvida medel vid årets slut	1 992 153	1 157 353

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Hyror lokaler, garage och p-plats	324 585	275 270
Årsavgifter	2 804 884	2 730 479
Summa	3 129 469	3 005 749

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader

	2024	2023
Snöröjning/sandning	47 426	25 188
Städning entreprenad	6 598	6 334
OVK / Energideklaration	44 550	
Summa	98 574	31 522

Reparationer

Vatten	7 401	
Värme	9 015	21 222
Ventilation	5 630	10 340
Elanläggning	43 615	8 346
Hiss	46 249	98 200
Invändigt	3 813	19 254
Tvättstuga		9 113
Klottersanering	21 488	
Utvändigt	2 504 968	48 617
Övrigt	48 031	11 842
Trädgård	238	1 187
Summa	2 690 448	228 121

Taxebundna kostnader

El	273 463	245 057
Värme	436 488	387 082
Vatten	216 565	211 279
Sophämtning/renhållning	112 937	123 349
Summa	1 039 453	966 767

Övriga driftskostnader

Försäkring	34 101	99 472
Kabel-tv	32 616	31 204
Förbrukningsmaterial	7 651	3 843
Övrigt	38 905	37 898
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	119 119	116 168
Summa	232 392	288 585

TOTALA DRIFTSKOSTNADER

4 060 866 1 514 995

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsomkostnader	2 704	3 473
Telefonkostnader	9 962	13 550
Datakommunikation	104 741	107 907
Portokostnader	1 260	1 610
Förvaltningskostnader	77 927	72 044
Bankkostnader	3 219	3 013
Summa	199 813	201 597

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 533 450	18 533 450
	18 533 450	18 533 450
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 885 511	-9 514 842
-Årets avskrivning enligt plan	-370 626	-370 669
	-10 256 137	-9 885 511
Redovisat värde vid årets slut	8 277 313	8 647 939

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	5 886 077	226 212
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	5 765 844	904 848
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		7 762 073
	11 651 921	8 893 133

Banklån	Belopp	Konv. datum	Räntesats
	1 981		
Stadshypotek 345657	2 901 077	1 985	1,310%
Stadshypotek 360401	2 899 972	1 987	4,400%
Stadshypotek 36402	2 865 872	1 986	4,500%
Stadshypotek 364271	2 983 019	1 996	3,730%
	11 651 921		

Korfristig del av skulder till kreditinstitut	
Nästa års amortering	-5 886 077
	5 765 844

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	33 972	25 192
Upplupna kostnader	108 193	112 590
	142 165	137 782

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Flintan 11	14 939 000	14 939 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Amortering på 1 miljon har skett den 28 februari 2025 på det senaste lånet i Handelsbanken.

Underskrifter

Eskilstuna, datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Maud Högman

Ann Hagnäs

Marjut Derehall

Hanna Polesak-Sanjko

Roland Keller

Min revisionsberättelse har lämnats, datum som framgår av den elektroniska signaturen.

Curt Salomon
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(3534172 byte)
SHA-512: 107e63f114c0af72ac4c07b17aff0732343a0
5283167703c570869f0f2737c8a2f15126564009d7a4a0
3efc7d90d2f2a9a9fadc9d7af37ded51a5005958cbf83

Underskrifter

2025-05-02 21:52:08 (CET)



Ann Hagnäs

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 20:03:41 (CET)



Hanna Polesak-Sanjko

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-05 13:14:05 (CET)



Marjut Pirjo-Liisa Derehall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 16:54:01 (CET)



Maud Högman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-05 20:38:29 (CET)



Roland Alexander Keller

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-05 20:51:15 (CET)



Curt Salomon

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

69de2098179824af35ddc4cf0b1f0143433cb736ac74d0b6cd97b9ef39cf7a9b9774b87b1626519d246abab964d68ecf7d063576c2281276adc5ec205be8557c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

För Bostadsrättsföreningen Tunavallshöjden, org.nr. 718000- 0197

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2024- 31/12 2024** får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2024,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna, datum som framgår av den elektroniska signaturen

/Curt Salomon

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2025



Revisionsberättelse 2024.pdf
(203020 byte)
SHA-512: 515439e7d2cf1b99f5f984d725e5da33480c0
d400f394710c60a5746384e2bc638c92c1490f11a41f7a
833ae1738efb53468d94bf588c3ef792a7a818f5d4837

Underskrifter

2025-05-06 09:16:32 (CET)



Curt Salomon

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
0500834d87be299484c17d6aa887dbb8c667e892a425caa94b37ebea8f8c5f1229a23ad012ad3c9aeb0b187a7c5ccb8480f9ae30c150bd8da44f65aa81c6e
b3b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.