

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Tunnan får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1944 på fastigheten Tunnan 18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Åldermansgatan 1 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	6	250
2	17	977
3	1	74
	24	1 301

Parkeringsplatser

1

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-09, varvid 11 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående andra omröstning om nya stadgar hölls den 2019-10-21, varvid 11 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade (enhälligt) att rösta igenom de nya stadgarna.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jonas Andersen	ordförande, vald till stämma 2020
Trevor Graham	vice ordförande, vald till stämma 2021
Klara Stureson	sekreterare, vald till stämma 2020
Carl-Michael Bjälkensäter	ekonomiansvarig, vald till stämma 2020
Philip Mattisson	styrelseledamot, vald till stämma 2021

Simon Holm	suppleant, vald till stämma 2020
Stig Andersson	suppleant, vald till stämma 2020

Stämman valde Afrodita Cristea som revisor och Camilla Bakklund som suppleant.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen (Lunds Energi)	elavtal, nät
Fortum	elavtal, elkraft
Kraftringen (Lunds Energi)	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Telenor/bredbandsbolaget	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	häckklippning
TR Miljöservice	treappstädning
VA Syd	vatten
Skånska trädgårdsservice	snöröjning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring
Eldupphör	brandskydd
Lunds renhållningsverk	renhållning

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Större ombyggnationer som har skett

Balkonger	1992
Stambyte	1995
Byte av elledningar	1999-2005
Renovering av tvättstuga och torkrum	2005
Byte av fastighetens dränerings- och dagvattensystem	2008
Energideklaration är utförd av ÅF	2008
Lägenhetsregister till Lantmäteriet	2010
Brandskyddskontroll är utförd av Fire & Safety Brigade Sverige	2013
Byte av stamventiler (värme) termostatsatser, styr- och reglarenhet	2013
Byte av garageportar samt armaturer	2013
Breddande av trädgårdsgångar samt byggande av uteplats	2014
En pergola har byggts av medlemmar i föreningen	2015
Skorstenar har fogats om, samt montering av våderskyddande hatt	2015
Fastighetens norrsida samt garagegavlar har fogats om	2015
Stamspolning	2016
Byte av elcentral	2016
Bytt lister och reparerat vissa fönster	2017
Målat fönster källare/sopdörr	2017
Komplettering av grus vid garagen	2018
Energideklaration	2018
Installation av spalje längs med garaget i norra fasaden	2018

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Installation och montering av ny tvättmaskin. I samband med detta har även VVS arbete utförts.

Framtida underhåll

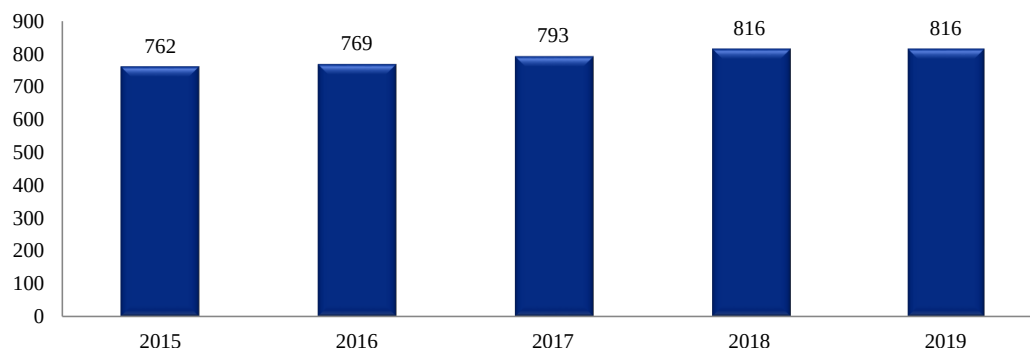
Omfogning av fasad (sydsida och gavlar) ligger i underhållsplanen för 2021. I samband med detta kommer även balkonger att renoveras. Föreningen kommer under 2020 upphandla underhållsplanen och i samband med detta kommer en besiktning av fastigheten att utföras för att kunna uppdatera underhållsplanen.

Beroende på utlåtande från besiktningsman kan omfogningsarbetet skjutas framåt ett par år för att sammanfalla med fönsterbyte.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 816 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 101 240 kr. Under året har föreningen amorterat 95 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 33 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	36
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	38

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 3 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 066	1 065	1 035	1 011
Resultat efter finansiella poster, tkr	225	223	124	154
Eget kapital, tkr	1 458	1 239	1 016	892
Taxeringsvärde, tkr	19 000	18 000	18 000	18 000
-varav byggnad, tkr	9 800	9 400	9 400	9 400
Soliditet	31%	27%	23%	20%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	816	816	793	769
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 384	2 459	2 532	2 605
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	29	24	26	32
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	16%	18%	18%	19%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	154	154	154	154
Avskrivning/m ² byggnadsyta	99	103	103	103

En snittlägenhet på 54 m² kan förenklat sägas vara belånad med 128 700 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 54 m² belöper en månadsavgift om ca 3 700 kr/månad.

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 869	2 600	941 635	11 133	223 014	1 239 251
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				223 014	-223 014	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			200 000	-200 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-43 003	43 003		0
Årets resultat					224 636	224 636
Belopp vid årets utgång	60 869	2 600	1 098 632	77 150	224 636	1 463 888

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	234 147
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	43 003
Årets resultat	224 636
Summa till stämmans förfogande	301 786

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	301 786
-------------------------	---------

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 069 836	1 064 873
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 367	3 176
Summa rörelseintäkter		1 071 203	1 068 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-561 982	-573 714
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 160	-22 193
Underhåll enligt plan	Not 6	-43 003	-35 900
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-38 167	-45 988
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-128 855	-133 446
Summa rörelsekostnader		-806 167	-811 242
Rörelseresultat		265 036	256 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 408	-33 793
Summa finansiella poster		-40 400	-33 793
Årets resultat		224 636	223 014

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	224 636	223 014
Reservering till fond för yttre underhåll	-200 000	-200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	43 003	35 900
Överföring till balanserat resultat	67 639	58 914

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	3 351 248	3 475 823
Inventarier och installationer	Not 10	0	4 280
Summa materiella anläggningstillgångar		3 351 248	3 480 103

Summa anläggningstillgångar

3 351 248	3 480 103
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 138
Övriga kortfristiga fordringar		1 300	1 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	15 854	14 440
Summa kortfristiga fordringar		17 154	16 875

Kassa och bank

Bank	Not 12	1 378 525	1 119 581
Summa kassa och bank		1 378 525	1 119 581

Summa omsättningstillgångar

1 395 679	1 136 456
------------------	------------------

Summa tillgångar

4 746 927	4 616 558
------------------	------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	60 869	60 869
Upplåtelseavgifter	2 600	2 600
Fond för yttre underhåll	1 098 632	941 635
Summa bundet eget kapital	1 162 101	1 005 104

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	77 150	11 133
Årets resultat	224 636	223 014
Summa fritt eget kapital	301 786	234 147

Summa eget kapital

Not 13	1 463 888	1 239 251
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 447 490	573 750
Summa långfristiga skulder		2 447 490	573 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		653 750	2 622 490
Leverantörsskulder		76 301	36 560
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 369	1 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	103 129	143 098
Summa kortfristiga skulder		835 549	2 803 557

Summa skulder

3 283 039	3 377 307
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

4 746 927	4 616 558
------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 50 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningsutgiften.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

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

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

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



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 061 232	1 061 232
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 604	3 641
		1 069 836	1 064 873
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	1 367	3 176
		1 367	3 176
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-45 657	-38 573
	El	-23 827	-21 056
	Uppvärmning	-224 286	-224 152
	Vatten	-32 437	-48 917
	Renhållning	-43 270	-41 467
	TV, bredband, iptelefoni	-55 210	-54 902
	Förvaltningskostnader	-89 211	-98 696
	Försäkringar	-13 555	-13 864
	Fastighetsskatt	-33 048	-32 088
	Övriga driftskostnader	-1 481	0
		-561 982	-573 714
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-23 750	-11 500
	Övriga förvaltningskostnader	976	-3 639
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 206	-6 026
	Kontorsutrustning och -material	0	-758
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-180	-270
		-34 160	-22 193
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-43 003	0
	Underhåll övrigt	0	-35 900
		-43 003	-35 900
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-26 792	-34 800
	Löner för anställda	-2 250	0
	Övriga arvoden	0	-1 875
	Revisionsarvode	0	-500
	Sociala avgifter	-9 125	-8 813
		-38 167	-45 988
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-98 953	-103 544
	Markanläggningar	-25 622	-25 622
	Inventarier	-4 280	-4 280
		-128 855	-133 446



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 969 023	5 969 023			
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 929	22 929			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 024 882	1 024 882			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 016 834	7 016 834			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 259 169	-3 155 625			
	Årets avskrivningar byggnader	-98 953	-103 544			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-281 842	-256 220			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-25 622	-25 622			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 665 586	-3 541 011			
	Utgående redovisat värde	3 351 248	3 475 823			
	Redovisade värden byggnader	2 610 901	2 709 854			
	Redovisade värden mark	22 929	22 929			
	Redovisade värden markanläggningar	717 418	743 040			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1944	9 800 000	9 200 000	19 000 000	18 000 000
			9 800 000	9 200 000	19 000 000	18 000 000

Not 10	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	258 298	258 298
	Utgående anskaffningsvärden	258 298	258 298
	Ingående avskrivningar	-254 018	-249 738
	Årets avskrivningar	-4 280	-4 280
	Utgående avskrivningar	-258 298	-254 018
	Utgående redovisat värde	0	4 280
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	4 968	3 620
	Förutbetald kabel-TV och bredband	10 886	10 820
		15 854	14 440

Not 12	Bank		
	Transaktionskonto Handelsbanken	1 378 525	1 119 581
		1 378 525	1 119 581

**Not 13 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 869	2 600	941 635	11 133	223 014
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	223 014	-223 014
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			200 000	-200 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-43 003	43 003	
Årets Resultat					224 636
Belopp vid årets utgång	60 869	2 600	1 098 632	77 150	224 636

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB 29716927		0,76%	2021-05-28	543 000	18 000
SEB 39218240		0,86%	2024-09-28	446 875	12 500
SEB 36888563		0,99%	2022-10-28	815 720	22 000
SEB 26978246		1,02%	2022-12-28	721 895	27 500
SEB 29558221		1,23%	2020-03-28	573 750	15 000
				3 101 240	95 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 447 490**

Amortering nästa år på lånfristiga skulder 80 000

Lån som förfaller (konverteras) nästa år exkl. beräknad amortering 573 750

Summa skulder som redovisas som kortfristiga **653 750**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,97%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 380 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 626 240

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 3 983 000 3 983 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 3 983 000 3 983 000

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 369	1 409
	2 369	1 409

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	4 500	8 500
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	47 937
Upplupna räntekostnader	1 000	1 198
Upplupen revision	11 875	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	85 754	80 498
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 965
	103 129	143 098

____/____ 2020

.....
Carl-Michael Bjälkensäter.....
Jonas Andersen.....
Klara Sturesson.....
Philip Mattisson.....
Trevor Graham

Min revisionsberättelse har avgivits 2020- -

.....
Afrodita Cristea
Revisor vald av föreningsstämman
BoRevision i Sverige AB