

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tunnan 10
769616-4933

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tunnan 10 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 18 oktober 2021.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Tunlandet 10 i Stockholms kommun 5 maj 2011.

Fastigheten som byggdes 1943, består av 8 smalhus i 3 våningar med totalt 148 lägenheter, 3 lokaler och 11 förråd. Fastigheten genomgick omfattande renoveringar 2004 och klassades vid efterföljande fastighetstaxering som nyproduktion. Samtliga hus inrymmer källare med lägenhetsförråd och barnvagnsrum. Fastigheten är vidare utrustad med 5 tvättstugor, cykelförvaring, pannrum och 2 st garage

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök
6 st 1,5 rum och kök
116 st 2 rum och kök
24 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel med Förvaltnings AB Teoge.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 18 april 2011.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 29 Juni 2023 haft följande sammansättning:

Cecilia Krüger suppleant

Revisorer
KPMG AB

Föreningen följer underhållsplanen som togs fram 2018 och revideras årligen i samband med budgetarbetet. Underhållsplanen bedöms vara aktuell.

Genomförda åtgärder 2023:

- En f.d. hyresrättslägenhet som renoverats under 2022 har upplåtits med bostadsrätt.
- Laddstolpar har installerats på samtliga parkeringar och garage (6 stycken totalt).
- Arbetet kring ett nytt sophanteringssystem har påbörjats.
- Inventering av tomma förråd har genomförts som resulterade i uthyrning av flera förråd.
- Arbetet med rivning av lekplatsen har påbörjats.

Förändring av föreningens medlemmar har under räkenskapsåret varit följande:

Antalet medlemmar vid årets början 175 st.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 11 st.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 15 st.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 171 st.

Under året har en lägenhet upplåtits som bostadsrätt samt 11 bostadsrätter har överlåtits.

Föreningen har vid årsskiftet 16 hyresrättslägenheter. Samtliga av dessa är uthyrda.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 968	5 884	5 688	5 647
Årets resultat	-919	-1 445	-1 993	-5 448
Soliditet (%)	78,5	78,2	78,2	74,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	702	705	703	693
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72,5	73,9	76,2	75,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 877	6 940	6 940	8 780
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 057	6 066	6 066	7 617
Sparande per kvm (kr/kvm)	132	153	53	-226
Räntekänslighet (%)	9,8	9,8	9,9	12,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	325	303	310	235

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Observera att nyckeltalen som baseras på area upplåten med bostadsrätts påverkas när en tidigare hyresrätt upplåtes.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar negativt resultat. Resultatet tyngs av stora bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheten medan föreningens kassaflöde är positivt. Upplåtelse av tidigare hyreslägenheter har genom åren genererat likviditetstillskott i kassan. Styrelsen strategi är att hålla en tillräckligt stor kassa för att kunna finansiera små och medelstora underhållsåtgärder. Vid behov av större investeringar i framtiden kan styrelsen överväga upptagande av ett nytt banklån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	131 580 512	52 921 569	2 431 041	-25 574 208	-1 444 988	159 913 926
Ökning av medlemsinsatser	994 899					994 899
Ökning av upplåtelseavgift		2 207 101				2 207 101
Disposition av föregående års resultat:						
Avsättning yttrefond			560 574	-1 444 988	1 444 988	0
Ianspråktagande yttrefond			-753 894	753 894		0
Årets resultat					-918 728	-918 728
Belopp vid årets utgång	132 575 411	55 128 670	2 237 721	-26 825 876	-918 728	162 197 198

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-26 825 876
årets förlust	-918 728
	-27 744 604

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	560 574
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-72 617
i ny räkning överföres	-28 232 561
	-27 744 604

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 967 870	5 883 650
Övriga rörelseintäkter		77 655	31 010
Summa rörelseintäkter		6 045 525	5 914 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 432 324	-4 922 432
Övriga externa kostnader	4	-59 418	-60 600
Personalkostnader	5	-172 488	-158 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 782 691	-1 772 580
Summa rörelsekostnader		-6 446 921	-6 914 300
Rörelseresultat		-401 396	-999 640
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98 895	2 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-616 227	-448 079
Summa finansiella poster		-517 332	-445 348
Resultat efter finansiella poster		-918 728	-1 444 988
Resultat före skatt		-918 728	-1 444 988
Årets resultat		-918 728	-1 444 988

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	197 809 366	199 260 317
Pågående nyanläggningar	7	0	35 556
Summa materiella anläggningstillgångar		197 809 366	199 295 873
Summa anläggningstillgångar		197 809 366	199 295 873
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 354	51 826
Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltare	8	1 276 060	864 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	121 411	106 105
Summa kortfristiga fordringar		1 405 825	1 022 036
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 340 480	4 061 070
Summa kassa och bank		7 340 480	4 061 070
Summa omsättningstillgångar		8 746 305	5 083 106
SUMMA TILLGÅNGAR		206 555 671	204 378 979

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

187 704 081

184 502 081

Fond för yttre underhåll

2 237 721

2 431 041

Summa bundet eget kapital

189 941 802

186 933 122

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-26 825 876

-25 574 208

Årets resultat

-918 728

-1 444 988

Summa fritt eget kapital

-27 744 604

-27 019 196

Summa eget kapital

162 197 198

159 913 926

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

25 000 000

37 000 000

Summa långfristiga skulder

25 000 000

37 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11, 12

17 940 000

6 000 000

Leverantörsskulder

297 162

158 479

Skatteskulder

28 370

271 332

Övriga skulder

90 027

77 967

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 002 914

957 275

Summa kortfristiga skulder

19 358 473

7 465 053

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

206 555 671

204 378 979

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	14	-918 728	-1 444 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 782 691	1 772 580
Betald skatt		-66 840	-185 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		797 123	141 729
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		43 472	-43 802
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 307	-6 773
Förändring av leverantörsskulder		138 683	-446 136
Förändring av kortfristiga skulder		57 700	87 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 021 671	-267 655
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-296 184	-35 556
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-296 184	-35 556
Finansieringsverksamheten			
Förändring av insatskapital		3 202 000	0
Amortering av lån		-60 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 142 000	0
Årets kassaflöde		3 867 487	-303 211
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 692 337	4 995 548
Likvida medel vid årets slut	15	8 559 824	4 692 337

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Balkonger	50 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av 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.

Övriga fordringar

Föreningens inestående medel på förvaltarens klientmedelskonto redovisas i posten "Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren" i balansräkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 380 844	4 369 836
Hyror bostäder	1 173 948	1 164 325
Hyror lokaler	207 998	117 789
Hyror garage och parkeringsplatser	58 200	53 400
Bredband internet	9 504	9 833
Övriga objekt	122 440	104 956
Hyses- och avgiftsbortfall	-15 593	-13 669
Försäljning el	9 097	41 390
Avgift för andrahandsutyrning	21 031	33 873
Övrigt	400	1 917
	5 967 869	5 883 650

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Driftskostnader		
Fjärrvärme	1 656 549	1 499 157
Fastighetsel	288 689	366 953
Vatten och avlopp	355 768	278 805
Förvaltningsarvode	501 608	488 935
Fastighetsskötsel	1 609	9 138
Entrémattor	75 210	49 213
Sophämtning	222 495	182 845
Grovsophämtning	37 105	45 837
Extrastädning	7 500	0
Bredband	62 594	62 623
Kabel-TV	29 142	26 335
Försäkringspremier	82 461	75 154
Fastighetsskatt	244 452	234 092
Trappstädning	292 017	297 500
Övriga kostnader	69 021	41 248
	3 926 220	3 657 835
Löpande underhåll		
Invändigt bostäder	50 527	124 185
Invändigt lokaler	0	110 806
Invändigt allmänna utrymmen	45 312	33 623
Invändigt reparation installationer	3 823	32 737
Utvändigt huskropp	8 879	42 964
Markytor	303 022	110 788
Övriga reparationer	21 923	14 861
Tvättutrustning rep & inköp	0	40 739
	433 486	510 703
Planerat underhåll		
Invändigt bostäder	28 126	166 784
Invändigt lokaler	0	111 675
Utvändigt huskropp	44 491	48 422
Målning dörrar	0	160 238
Belysning i källare		266 775
	72 617	753 894
	4 432 323	4 922 432

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	27 446	32 188
Föreningskostnader	9 850	12 386
Föreningsavgifter	3 667	3 304
Möteskostnad, stämma och styrelse	10 015	0
Bankkostnader	4 002	942
Övriga kostnader	1 127	3 470
Förbrukningsinventarier	0	5 580
Inkasso & KFM-avg.	1 249	872
Föreningsavgift ej avdragsgill	2 063	1 858
	59 419	60 600

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 250	120 749
Sociala kostnader	41 238	37 939
Totala arvoden och sociala kostnader	172 488	158 688

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	215 125 425	215 125 425
Inköp	296 184	0
Omklassificeringar	35 556	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 457 165	215 125 425
Ingående avskrivningar	-15 865 108	-14 092 528
Årets avskrivningar	-1 782 691	-1 772 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 647 799	-15 865 108
Utgående redovisat värde	197 809 366	199 260 317
Taxeringsvärden byggnader	142 644 000	142 644 000
Taxeringsvärden mark	92 284 000	92 284 000
	234 928 000	234 928 000
Bokfört värde byggnader	144 116 451	145 567 402
Bokfört värde mark	53 692 915	53 692 915
	197 809 366	199 260 317

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 556	0
Inköp	0	35 556
Omklassificeringar	-35 556	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	35 556
Utgående redovisat värde	0	35 556

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	56 716	232 838
Avräkningskonto hos förvaltare	1 219 344	631 267
	1 276 060	864 105

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremie	91 312	82 461
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkte	24 187	23 644
	115 499	106 105

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 42 940 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 000 000	37 000 000
	25 000 000	37 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 940 000	6 000 000
	17 940 000	6 000 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek, 412449	1,310	2029-10-30	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek, 412450	1,040	2026-10-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek, 412451	0,810	2024-10-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek, 412464	5,070	2024-10-30	5 940 000	6 000 000
			42 940 000	43 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			17 940 000	6 000 000

Bostadsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med Srf U8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	104 000 000	104 000 000
	104 000 000	104 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	82 885	66 792
Revision	39 250	39 250
Förutbetalda avgifter och hyror	461 112	460 173
Fjärrvärme	248 753	225 015
Vatten	89 432	77 693
Grovsopor	0	418
El	25 860	38 768
Hushållssopor	55 623	49 166
	1 002 915	957 275

Not 14 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta *	92 983	2 731
Erlagd ränta *	-599 391	-449 479
	-506 408	-446 748

Avser räntan utbetald under räkenskapsåret inklusive upplupen ränta som avser föregående år och exklusive upplupen ränta för verksamhetsåret som utbetalas efter räkenskapsåret.

Not 15 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	7 340 480	4 061 070
Medel på klientmedelskonto hos Förvaltnings AB Teoge	1 219 344	631 267
	8 559 824	4 692 337

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Meyer
Ordförande

Peter Fristedt

Daniel Larsson

Sara Berggren Håkansson

Albin Kjellberg

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

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SARA BERGGREN HÅKANSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: f97554b7661d29[...]185f1f839f697

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-05-17 07:21:45 UTC



Albin Erik Kjellberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: c7b7673482543a[...]6a8d048ec4b7d

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-05-17 07:45:02 UTC



Peter Andreas Meyer (SSN-validerad)

Styrelseordförande

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: fe1b4791fd1eb2[...]65b59fa5a1804

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-17 07:53:59 UTC



Sven Peter Fristedt (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: d71e86598ea7d1[...]37d60b84197df

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-17 08:03:09 UTC



DANIEL LARSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 73398396c7aa5e[...]c7b4e35db717c

IP: 83.185.xxx.xxx

2024-05-17 08:39:43 UTC



FRIDA LUNDGREN (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 5ae8e3456b26a6[...]00ac8727c000e

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-20 07:05:40 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>