

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tunstigen
734000-0111
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tunstigen får härmed avge 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Upplåtelse får, enligt föreningens stadgar, endast ske till fysisk person. Bostadsrättsföreningen registerades 1957-08-15. Nuvarande ekonomiska plan registerades 1957-08-15 och nuvarande stadgar 2019-03-07.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Nyckelpigan 1, Ollonborren 1 samt Gräshoppan 1 i Visby. Fastigheterna omfattar både byggnad och mark. Byggnaderna färdigställdes 1957 och genomgick omfattande renovering under 1992, 1997 samt nybyggnad av tvättstuga 2003 och omfattande renovering av garage 2013. Under 2015-2016 renoverades tak på alla byggnader. 2020 asfalterades gångar och andra hårdgjorda ytor på gårdarna och i anslutning till föreningens hus. Byggnadernas värdeår är 1957.

Byggnaderna är radhus med totalt 75 lägenheter där alla är upplåtna med bostadsrätt. Total yta enligt taxeringsbesked uppgår till 6 395 m² varav hela ytan utgör lägenhetsyta.

På föreningens mark finns tre parkeringsgarage med totalt 24 platser som hyrs ut till medlemmarna.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Gotland.

Föreningen har sedan 2018 ett avtal med Grant Thornton Sweden avseende den ekonomiska förvaltningen. Den årliga kostnaden för detta uppgår till 104 tkr (77 tkr). Fastighetsskötseln görs av en av föreningen anställd fastighetsskötare.

Föreningens leveranser av fjärrvärme sker enligt fastpris med Gotlands Energi AB som leverantör.

Föreningens lägenheter

Alla föreningens lägenheter är upplåtna på balansdagen.

Löpande information till medlemmarna

Löpande information delas ut till de boende samt sätts upp på anslagstavlan i tvättstugan.

5

Styrelse och Revisor

Lena Kulander, ordförande t.o.m. april 2023
Marcus Eklund, ordförande fr.o.m. 28 april 2023
Marcus Eklund, vice ordförande/ledamot t.om. april 2023
Anna Norman, vice ordförande/ledamot fr.o.m. 28 april 2023
Örjan Ekengren, kassör
Mikael Wahlby, ledamot
Görel Brynolf, suppleant t.o.m. april 2023
Görel Brynolf, sekreterare fr.o.m. 28 april 2023
Björn Gustafsson, suppleant
Jennie Widerström, suppleant

Intern revisor: Johan Wahlberg
Revisorssuppleant: Kerstin Karlsson
Extern auktoriserad revisor: Revision och redovisning på Gotland AB

Valberedning

Aynur Özyurt (sammankallande), Johan Wahlberg och Britt-Marie Schärström.

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2023. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten, inklusive konstituerande möte.

Överlåtelser

Under året har sju (7) överlåtelser registrerats till nya ägare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder har vidtagits till en total kostnad om 86 526 kr.
Ett lån hos Nordea på 3.353.750 kr har nya villkor med 4,72 % ränta bundet under 1 år.
En ny Miele tvättmaskin har inköpts till nya tvättstugan och grovtvättmaskin i nya tvättstugan har renoverats. Centrifug i gamla tvättstugan är uttjänt och repareras ej.
Byte av cirkulationspump samt integrerad i styr och regler system för värme.
Årlig besiktning av brandskyddsutrustning har genomförts av Hald & Tesch. Månadsavgifterna höjdes med 5 % från den 1 juli 2023 med anledning av ökade fasta kostnader för el, fjärrvärme, vatten och renhållning.
Digital avisering av månadsavgift till hushåll som har e-post adress.

Underhållsplan

Underhåll utförs enligt underhållsplan som bestämts av styrelsen.

5

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (Tkr)	3 644	3 390	3 352	3 345
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	303	-2 604	349	-336
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	551	513	509	508
Driftskostnader per kvm (kr)	420	844	380	488
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 264	1 303	1 104	1 133
Sparande per kvm (kr/kvm)	106	49	135	145
Räntekänslighet (%)	2,3	2,5	2,2	2,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	214	199	155	175
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,5	96,5	96,9	96,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	141 493	304 411	-1 872 010	-2 605 793	-4 031 899
Disposition av föregående års resultat:			-2 605 793	2 605 793	0
Årets resultat				301 866	301 866
Belopp vid årets utgång	141 493	304 411	-4 477 803	301 866	-3 730 033

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 477 803
årets vinst	301 866
	-4 175 937
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 175 937
	-4 175 937

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

9

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 644 161	3 390 186
Övriga rörelseintäkter	3	8 909	20 267
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 653 070	3 410 453
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 689 029	-5 397 889
Personalkostnader	5, 6	-264 921	-224 008
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-229 096	-262 386
Summa rörelsekostnader		-3 183 046	-5 884 283
Rörelseresultat		470 024	-2 473 830
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 205	2 938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 935	-133 316
Summa finansiella poster		-166 730	-130 378
Resultat efter finansiella poster		303 294	-2 604 208
Resultat före skatt		303 294	-2 604 208
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 428	-1 585
Årets resultat		301 866	-2 605 793

5)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 621 685	1 810 482
Inventarier, verktyg och installationer	8	95 278	94 388
Summa materiella anläggningstillgångar		1 716 963	1 904 870
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 474 427	1 474 427
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 474 427	1 474 427
Summa anläggningstillgångar		3 191 390	3 379 297
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		56 746	1 980
Övriga fordringar		17	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	227 098	216 295
Summa kortfristiga fordringar		283 861	218 275
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 663 398	1 548 998
Summa kassa och bank		1 663 398	1 548 998
Summa omsättningstillgångar		1 947 259	1 767 273
SUMMA TILLGÅNGAR		5 138 649	5 146 570

5

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

141 493

141 493

Fond för yttre underhåll

304 411

304 411

Summa bundet eget kapital

445 904

445 904

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 477 803

-1 872 011

Årets resultat

301 866

-2 605 793

Summa fritt eget kapital

-4 175 937

-4 477 804

Summa eget kapital

-3 730 033

-4 031 900

Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut

12

4 586 308

4 731 320

Summa långfristiga skulder

4 586 308

4 731 320

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

3 498 762

3 603 762

Leverantörsskulder

0

145 653

Skatteskulder

77 992

197 972

Övriga skulder

67 404

65 675

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

638 216

434 088

Summa kortfristiga skulder

4 282 374

4 447 150

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 138 649

5 146 570

5

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		303 294	-2 604 208
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		229 096	262 386
Betald skatt		-121 408	80 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		410 982	-2 261 407
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-54 766	10 645
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 820	-35 634
Förändring av leverantörsskulder		-145 653	26 682
Förändring av kortfristiga skulder		205 857	9 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten		405 600	-2 250 481
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-41 188	-41 525
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 188	-41 525
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/Amortering av lån		-250 012	1 274 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-250 012	1 274 988
Årets kassaflöde		114 400	-1 017 018
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 548 998	2 566 016
Likvida medel vid årets slut		1 663 398	1 548 998

9

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.

Skulder

Samtliga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll ingår i bundet eget kapital. Reservering till fonden ska göras årligen för kommande behov enligt underhållsplanen. Ianspråkstagande av fonden görs efter beslut av föreningsstämman. För 2023 har ingen avsättning till fond för yttre underhåll gjorts.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, dvs. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar av tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till det belopp som enligt föreningen kommer att betalas till/erhållas från Skatteverket. Föreningen betalar inkomstskatt på schabloninkomst på kortfristiga placeringar.

Intäkter

Som övriga rörelseintäkter redovisas framför allt vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar samt uthyrning av föreningslokal och släpkärra.

Fordringar

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

5

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan. Utgifter för tillbyggnad ökar byggnadens redovisade värde.

Tillkommande utgifter ombyggnad ökar byggnadens redovisade värde till den del de kan antas höja värdet på fastigheten. Övriga utgifter för ombyggnation samt utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs löpande.

Anskaffningsvärdet för byggnad, maskiner och inventarier skrivs av linjärt över respektive tillgångs bedömda nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Byggnadsstomme	50 år
Markanläggning	5 år
Markinventarier	5 år
Anslutningsavgifter	5-10 år
Sopanläggning	10 år
Tvättstuga	20 år
Energioptimering	5 år
Dörrar/Fönster/Gavlar	10 år
Övriga fastighetsförbättringar	8 år
Tvättmaskiner	10 år
Övriga maskiner och inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 525 465	3 281 397
Hyror garage och parkeringsplatser	118 697	108 790
	3 644 162	3 390 187

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Uthyrning föreningslokal samt släpvagn	3 750	4 600
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	5 000	5 800
Övriga bidrag och ersättningar	0	9 861
Öresutjämning	159	6
	8 909	20 267

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
El	72 395	65 121
Fjärrvärme	781 486	760 162
Vatten	514 765	445 689
Sophantering	156 719	148 256
Reparation och underhållskostnader	144 042	3 030 596
Fastighetsförsäkring	139 559	114 463
Fastighetsskatt	491 894	491 334
Ekonomisk förvaltning	123 225	94 431
Kabel-TV	217 602	200 646
Securitas	7 177	6 435
Anticimex	8 565	8 240
Drifts- och förbrukningsmaterial, småinventarier	15 347	17 463
Fordons- och maskinkostnader	4 153	2 406
Övriga kostnader	12 099	12 646
	2 689 028	5 397 888

Not 5 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0,3	0,25

Not 6 Löner, andra ersättningar och soc. avgifter

	2023	2022
Styrelsen	100 000	100 000
Övriga anställda	95 823	65 714
Sociala avgifter	59 684	48 801
Pensionskostnader	2 282	3 687
Övriga Personalkostnader	7 132	5 806
	264 921	224 008

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 478 255	14 478 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 478 255	14 478 255
Ingående avskrivningar	-12 667 773	-12 430 458
Årets avskrivningar	-188 797	-237 315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 856 570	-12 667 773
Utgående redovisat värde	1 621 685	1 810 482
Taxeringsvärden byggnader	40 179 000	40 179 000
Taxeringsvärden mark	29 520 000	29 520 000
	69 699 000	69 699 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	350 539	309 014
Inköp	41 188	41 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 727	350 539
Ingående avskrivningar	-256 151	-231 080
Årets avskrivningar	-40 299	-25 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-296 450	-256 151
Utgående redovisat värde	95 277	94 388

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 474 427	1 474 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 474 427	1 474 427
Utgående redovisat värde	1 474 427	1 474 427

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Com Hem	0	54 383
Tele 2 (TV)	56 343	0
Securitas	7 665	7 031
Real Fastighetssystem	6 824	6 757
Anticimex	8 882	8 565
Länsförsäkringar	147 384	139 559
9	227 098	216 295

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 835 010	7 085 022
	6 835 010	7 085 022

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån 2-5 år.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	1,10	2026-06-17	380 048	380 048
Nordea Hypotek	4,72	2024-11-20	420 000	420 000
Nordea Hypotek	3,93	2027-05-19	200 000	200 000
			1 000 048	1 000 048
Kortfristig del av långfristig skuld			3 498 762	3 603 762

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 012 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 000 048 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea Hypotek lån om 3 248 750 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

9

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 484 300	8 484 300
	8 484 300	8 484 300

Visby 2024-03-20



Marcus Eklund
Ordförande



Anna Norman
Vice Ordförande

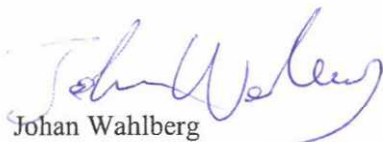


Örjan Ekengren
Kassör



Mikael Wahlby
Ledarmot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-19



Johan Wahlberg
Intern revisor



Emma Järlö
Auktoriserad revisor