

# Årsredovisning 2025

Brf Tunaberg

717600-2991



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tunaberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</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 1953-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Tunabackar 37:1	1949	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 3 764 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 390 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Fredrik Reibäck	Ordförande
Alfred Von Stedingk	Styrelseledamot
Carl Jesper Ahlfont	Styrelseledamot
Ulrika Huss Melin	Styrelseledamot
Ingvar Söderkvist	Suppleant
Hanna Pernilla Mimmi Viola Svensson	Suppleant
Max Pontus Oskar Enerstam	Suppleant

### Valberedning

Bengt Skött

Eva-Lena Volk

## Firmateckning

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

## Revisorer

Katarina Boiwe Auktoriserad revisor Folkesson Råd & Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 1998** ● Stamrenovering
- 2004-2005** ● Fönsterrenovering
- 2008** ● Nya tak till gårdsgaragen
- 2011** ● Asfaltering uppfart Tunagatan A-F
- 2011-2013** ● Balkongrenovering hela fastigheten
- 2013** ● Installation av fiberkabel för bredband
- 2014** ● Stenläggning grillplats
- 2015** ● Takrenovering garage vid Svartbäcksgatan 100 A-B
- 2016** ● Fasadrenovering, fönstermålning och målning av källardörrar påbörjas
- 2017** ● Upprustning av soprum  
Fasadrenovering 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
- 2018** ● Medlemmars enskilda elmätare har tagits bort och kollektiv elmätning gäller från december 2018  
Plattläggning och asfaltering vid framsidan Svartbäcksgatan 100 A-B
- 2019** ● Solpanelsinstallation slutförd och driftsatt.  
Nya källardörrar med kodlås monterade  
Renovering av gårdsgaragen
- 2020** ● Målning trapphus, nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter.  
Målning lilla tvättstugan, ett torkrum och mangelrummet.  
Målning av källargångar inklusive dörrar och fönster.

- 2020** ● Ny tvättmaskin till lilla tvättstugan  
Snörasskydd installerade intill solpaneler
- 2021** ● Pågrusning av gång i trädgården.  
Asfaltering vid gårdsgarage, fastighetsgarage, parkeringar vid Tunagatan.
- 2022** ● Nytt staket mot tallparken.  
Egenkontroll av skyddsrum genomförd av Skyddsrumsspecialisten AB.
- 2023** ● Brandsläckare utplacerade på vinden och i källaren.  
Åtgärder av brister i skyddsrummet  
Brandskyddskontroll och sotning av eldstäder
- 2024** ● Underhåll av lekplatsen målning mm
- 2025** ● Takbesiktning visade godtagbart skick, så takrenoveringen kan därmed skjutas upp och ny besiktning ska ske om ca 5–7 år. Hängrännor och solpaneler har rensats i december. Skydd mot fågelbon vid solpaneler planeras.  
Renovering uthyrningsrum (målning golv/väggar, byte pentry, kylskåp, möbler mm)  
Årlig stamspolning, vån 1 köksavlopp  
Besiktning av fastighetens träd utförd av arborist

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Byte leksand i sandlådan  
Takskydd mot fågelbon vid solpaneler  
OVK, ventilationsrensning och sotning  
Årlig stamspolning, vån 1 köksavlopp

#### Avtal med leverantörer

Banktjänster	Svenska Handelsbanken AB
Bredband	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
El	Skellefteå Kraft AB
Elnät	Vattenfall AB
Energibesparing	Ngenic (Aurorakoncern) (energibesparing, mätning och styrning)
Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetstjänst i Uppsala AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Individuell mätning och debitering	Infometric AB
Kabel TV	Tele2 AB
Trappstäd	Uppsala Fastighetstjänst i Uppsala AB
Underhållsplan	Sustend (verktyget Planima)

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 10%.

#### Övriga uppgifter

Ingen höjning av årsavgifterna skedde 2019-2022. 2023-01-01 höjdes avgifterna med 10% och 2025-06-01 med 10%. Samt finns det beslutat om en höjning om 10% from 2026-03-01.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 287 745	3 111 221	3 129 972	2 864 940
Resultat efter fin. poster	241 433	-60 831	225 517	-270 380
Soliditet (%)	71	70	69	0
Yttre fond	1 674 722	830 832	560 832	400 000
Taxeringsvärde	78 766 000	90 000 000	90 000 000	90 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	802	759	762	681
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	91,8	90,1	89,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 626	3 706	3 786	3 866
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 109	3 063	3 246	3 314
Sparande / kvm totalyta, kr	113	66	109	28
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	35	37	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	184	176	160	151
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	48	35	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	285	259	232	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,95	2,23	2,20
Räntekänslighet (%)	4,52	4,88	4,97	5,67

**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 186 512 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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	164 270	-	-	164 270
Fond, yttre underhåll	830 832	-	843 890	1 674 722
Uppskrivningsfond	40 350 674	-	-	40 350 674
Balanserat resultat	-7 212 666	-60 831	-843 890	-8 117 388
Årets resultat	-60 831	60 831	241 433	241 433
<b>Eget kapital</b>	<b>34 072 279</b>	<b>0</b>	<b>241 433</b>	<b>34 313 711</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 117 388
Årets resultat	241 433
<b>Totalt</b>	<b>-7 875 955</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	943 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-25 769
Balanseras i ny räkning	-8 793 186
	<b>-7 875 955</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 287 746	3 111 221
Övriga rörelseintäkter	3	1	-3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 287 747</b>	<b>3 111 217</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 198 554	-2 261 463
Övriga externa kostnader	9	-165 712	-153 318
Personalkostnader	10	-70 170	-78 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-227 378	-261 126
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 661 815</b>	<b>-2 754 119</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>625 932</b>	<b>357 098</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		154	66
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-384 654	-417 995
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-384 500</b>	<b>-417 929</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>241 433</b>	<b>-60 831</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>241 433</b>	<b>-60 831</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	47 627 172	47 823 432
Maskiner och inventarier	13	154 116	185 234
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 781 288</b>	<b>48 008 666</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>47 781 288</b>	<b>48 008 666</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		34 430	16 649
Övriga fordringar	14	36 542	86 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	123 126	118 220
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>194 098</b>	<b>221 683</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		637 466	513 055
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>637 466</b>	<b>513 055</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>831 564</b>	<b>734 738</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 612 851</b>	<b>48 743 404</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		164 270	164 270
Uppskrivningsfond		40 350 674	40 350 674
Fond för yttre underhåll		1 674 722	830 832
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 189 666</b>	<b>41 345 776</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 117 388	-7 212 666
Årets resultat		241 433	-60 831
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 875 955</b>	<b>-7 273 498</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 313 711</b>	<b>34 072 279</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 088 071	3 609 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 088 071</b>	<b>3 609 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 561 612	10 340 695
Leverantörsskulder		111 748	211 147
Skatteskulder		0	5 875
Övriga kortfristiga skulder		1 460	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	536 249	504 108
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 211 069</b>	<b>11 061 825</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 612 851</b>	<b>48 743 404</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>625 932</b>	<b>357 098</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	227 378	261 126
	<b>853 310</b>	<b>618 224</b>
Erhållen ränta	154	66
Erlagd ränta	-385 168	-424 838
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>468 297</b>	<b>193 452</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 585	-27 172
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-71 159	-44 279
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>424 723</b>	<b>122 001</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-167 745
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-167 745</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-300 312	-300 312
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-300 312</b>	<b>-300 312</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>124 411</b>	<b>-346 057</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>513 055</b>	<b>859 112</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>637 466</b>	<b>513 055</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tunaberg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper förutom att byggnaden har delats in i komponenter och att avskrivning sker per komponent. Denna förändring har dock inte medfört några väsentliga effekter på föreningens resultat eller ställning.

#### 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:

Stomme och grund	0,94 %
Yttertak	3,13 %
Fasader	1,56 %
Balkonger	0,94 %
Fönster	1,56 %
Stamledningar VA	2,35 %
Stamledningar Värme	2,35 %
Styr & övervakning	2,04 %
El	2,35 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 705 227	2 556 432
Hysesintäkter, p-platser	161 621	159 368
Hysesintäkter, lokaler	83 376	76 447
Kabel-TV/Bredband	127 008	125 373
El	186 512	177 724
Övriga intäkter	24 002	15 877
<b>Summa</b>	<b>3 287 746</b>	<b>3 111 221</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-3
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>-3</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	200 828	195 924
Städning	108 163	104 250
Besiktning och service	64 223	50 048
Trädgårdsarbete	3 588	2 575
Snöskottning	40 145	56 479
Övrigt	0	8 361
<b>Summa</b>	<b>416 946</b>	<b>417 636</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 952	32 985
Bostäder	0	1 531
Bostäder VVS	6 638	0
Tvättstuga	8 980	5 476
Trapphus/port/entr	0	13 608
Dörrar och lås/porttele	9 317	17 302
VA	0	16 012
El	3 784	20 807
Tak	12 625	0
Fönster	0	4 368
Gård/markytor	20 459	0
<b>Summa</b>	<b>70 755</b>	<b>112 089</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	74 396
Övriga gemensamma utrymmen	25 769	0
Garage och p-platser	0	24 714
<b>Summa</b>	<b>25 769</b>	<b>99 110</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	211 137	159 403
Uppvärmning	807 027	803 133
Vatten	234 605	218 461
Sophämtning	65 763	76 828
<b>Summa</b>	<b>1 318 532</b>	<b>1 257 826</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	118 280	111 317
Kabel-TV	54 376	53 520
Bredband	77 951	74 620
Fastighetsskatt	115 945	135 345
<b>Summa</b>	<b>366 552</b>	<b>374 802</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	15 281	3 194
Övriga förvaltningskostnader	41 141	43 763
Revisionsarvoden	26 938	26 969
Ekonomisk förvaltning	82 352	79 392
<b>Summa</b>	<b>165 712</b>	<b>153 318</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	54 000	60 000
Sociala avgifter	16 170	18 213
<b>Summa</b>	<b>70 170</b>	<b>78 213</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	384 652	416 606
Övriga räntekostnader	2	1 389
<b>Summa</b>	<b>384 654</b>	<b>417 995</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	55 540 154	55 540 154
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>55 540 154</b>	<b>55 540 154</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 716 722	-7 481 606
Årets avskrivning	-196 260	-235 116
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 912 982</b>	<b>-7 716 722</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>47 627 172</b>	<b>47 823 432</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 000 000</i>	<i>41 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	43 226 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	35 540 000	41 000 000
<b>Summa</b>	<b>78 766 000</b>	<b>90 000 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	772 016	604 271
Årets inköp	0	167 745
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>772 016</b>	<b>772 016</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-586 782	-560 772
Årets avskrivning	-31 118	-26 010
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-617 900</b>	<b>-586 782</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>154 116</b>	<b>185 234</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 143	1 013
Skattefordringar	33 809	82 935
Övriga fordringar	1 590	2 866
<b>Summa</b>	<b>36 542</b>	<b>86 814</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 413	25 609
Försäkringspremier	40 059	38 152
Kabel-TV	13 715	13 594
Bredband	1 773	20 277
Förvaltning	24 166	20 588
<b>Summa</b>	<b>123 126</b>	<b>118 220</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-02	2,54 %	912 500	1 062 500
Stadshypotek	2028-03-01	2,78 %	2 340 083	2 364 395
Stadshypotek	2026-03-03	2,54 %	312 800	312 800
Stadshypotek	2026-10-30	2,67 %	192 000	208 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,54 %	4 117 500	4 162 500
Stadshypotek	2028-12-01	2,95 %	1 410 000	1 425 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,54 %	947 500	957 500
Stadshypotek	2027-04-30	2,71 %	3 417 300	3 457 300
<b>Summa</b>			<b>13 649 683</b>	<b>13 949 995</b>
Varav kortfristig del			6 561 612	10 340 695

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 148 123 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 636	2 169
El	23 952	25 350
Uppvärmning	106 255	106 362
Utgiftsräntor	30 470	30 984
Vatten	16 821	6 969
Löner	60 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avifter	18 852	18 852
Förutbetalda avgifter/hyror	276 263	253 422
<b>Summa</b>	<b>536 249</b>	<b>504 108</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 700 000	15 700 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning avgift 10% from 1 mars 2026

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Uppsala

---

Alfred Von Stedingk  
Styrelseledamot

---

Carl Jesper Ahlfont  
Styrelseledamot

---

Fredrik Reibäck  
Ordförande

---

Ulrika Huss Melin  
Styrelseledamot

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

---

Folkesson Råd & Revision AB  
Katarina Boiwe  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 14:04

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 28.04.2026 14:33

**DOCUMENT ID:**

rkNEt7Apbx

**ENVELOPE ID:**

HkNVFmAT-g-rkNEt7Apbx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Tunaberg, 717600-2991 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

**SHA-512:**

a1f65ca2e355a7762bd998cf81cefa4df8d241c06d25e2d

46359ff16078a258259760856b2482714a5aea84b3a626

9ef08363cefc3433907fc71c9b0fb814107

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIKA HUSS MELIN tunabergbrf.ulrika@yahoo.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:26 28.04.2026 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.250.62
2. ALFRED VON STEDINGK alfred.von.stedingk@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 22:08 03.05.2026 22:08	eID Low	Swedish BankID IP: 212.172.67.165
3. FREDRIK REIBÄCK fredrik@reiback.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 23:23 04.05.2026 23:20	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.73
4. CARL JESPER AHLFONT ahlfont@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 07:17 05.05.2026 07:16	eID Low	Swedish BankID IP: 194.16.86.70
5. JOHANNA KATARINA BOI VE katarina.boiwe@folkessonab.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:04 05.05.2026 14:01	eID Low	Swedish BankID 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.

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2025 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

### ***Revisorers 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

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 14:03

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 28.04.2026 14:33

**DOCUMENT ID:**

r1l4VKmCTZg

**ENVELOPE ID:**

HJ44FQRaZe-r1l4VKmCTZg

**DOCUMENT NAME:**

RB 2025 Brf Tunaberg.pdf

4 pages

**SHA-512:**

60c84dc86ea9c7832f99f9324aedac5bdf8278a4d802b8  
d35b8061f7f097091325413a4ec94fc37ab32f4c5cd3570  
8c7613fd346b2f1a2af20b6297c02c65f6d

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHANNA KATARINA BOI VE	Signed	05.05.2026 14:03	eID	Swedish BankID
katarina.boiwe@folkesso nab.se	Authenticated	05.05.2026 14:01	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.

## Attachments

No attachments 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

## 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