



Årsredovisning  
För HSB BRF 41 Tunaberg Uppsala  
717600-4476  
Räkenskapsåret  
2024-09-01 - 2025-08-31

Innehållsförteckning:

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 1  |
| Resultaträkning        | 6  |
| Balansräkning          | 7  |
| Kassaflödesanalys      | 9  |
| Noter                  | 10 |
| Underskrifter          | 18 |

Styrelsen för HSB BRF 41 Tunaberg i Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1960. Föreningen äger byggnaderna på fastigheter Tuna Backar 1:14,34:2,34:3, som byggdes år 1963–1964 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningen huvudsakliga ändamål är att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-03-11.  
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-11.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret 2024-2025:

|                   |                               |                |
|-------------------|-------------------------------|----------------|
| Ann Liljemark     | Ordförande                    | i tur att avgå |
| Sara Andreasson   | Vice ordförande               | i tur att avgå |
| Lukas Carlsson    | Sekreterare                   |                |
| Anders Ljungqvist | Ledamot                       |                |
| Ida Sundstedt     | Ledamot                       | i tur att avgå |
| Tova Wahl         | Ledamot                       |                |
| Tord Hedén        | Ledamot utsedd av HSB Uppsala |                |
| Sören Fredriksson | Suppleant                     |                |
| Harald Brinck     | Suppleant                     | i tur att avgå |
| Ola Hansson       | Suppleant                     |                |

### Revisorer

Cornelia Gustafsson, av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevison i Sverige AB.  
Anna Klinghag, vald av föreningen som ordinarie revisor med Sanna Hedberg som revisorssuppleant.

### Valberedning

Annika Blom (sammankallande)  
Jenny Arvén Norling  
Carl Kilvén

### Ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar

Harald Brinck

## Fastigheter

Föreningen har följande bostadsrätt och uthyrningsenheter

Bostadslägenheter med bostadsrätt

2 rok 135 st

3 rok 96 st

Summa bostadslägenheter 231 st, med sammanlagd yta av 15 381 kvm

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Lokaler                | 5 st  |
| Förråd (2–42 kvm)      | 29 st |
| Varmgarage (14–16 kvm) | 9 st  |
| Varmgarage (16-17kvm)  | 18 st |
| Varmgarage( 20-21 kvm) | 13 st |
| Kallgarage             | 42 st |
| P-plats med el-plint   | 60 st |
| P-plats utan el        | 7 st  |
| MC-plats               | 2 st  |

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Trygg Hansa. Hemförsäkring är dock nödvändig och tecknas samt bekostas av bostadsrättsinnehavaren, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring. Skadedjursförsäkring finns hos Nomor.

## Föreningen har avtal med nedanstående företag:

### Leverantör:

Arona städ AB  
Home Solution serviceavtal  
HSB Riksförbund  
HSB Uppsala  
Köksmiljö  
Nomor  
Pre Zero  
Parkia  
Ragn-Sells  
Riksbyggen  
Returpappercentralen  
Sappa  
Skanova  
Svea Smart Grid  
Sweax AB  
Söderberg och Partner  
Trygg Hansa  
Uppsala Vatten & Avfall  
Vattenfall  
Värdeskydd  
Västervik Miljö och Energi

### Tjänst:

Lokalvård  
Laddstolpar  
Centralt medlemskap  
Fastighetsskötsel (avtalsstart 2025-04-01)  
Serviceavtal tvättstugor  
Skadedjursbekämpning  
Containertömning  
Parkeringsövervakning  
Avtal för tömning av oljeavskiljare ( tvättgarage)  
Fastighetsskötsel (avtalsslut 2025-03-31)  
Avfallshantering  
TV, bredband, fastighetsnät  
Upplåtelseavtal kopplingsstation fiber  
Drift och rapportering IMD el  
Ekonomisk förvaltning samt underhållsplan  
Försäkringsmäklare  
Fastighetsförsäkring  
Vatten, hushållsavfall  
Elnät, fjärrvärme  
Hantering av föreningens nycklar och taggar samt serviceavtal  
Elhandel, microproduktionsavtal

Styrelsen ser löpande över våra avtal för att föreningen ska få bästa möjliga och mest kostnadseffektiva villkor, med bra avtalstider. Avtal sägs upp för omförhandling, konkurrensutsättning/ny upphandling.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett minusresultat om -691 503 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 3 318 334 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +2 626 831 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Det fria egna kapitalet uppgår detta räkenskapsår till 13 986 034 kr.

### Projekt

Installation av nya branddörrar i del av källare och i trappuppgångar har slutförts, vilket ger brandskydd förenligt med lagkrav.

Föreningen har under året drivit ett värmeoptimeringsprojekt som syftar till bättre energianvändning. En ny undercentral har installerats med ett nytt modernt styrsystem. Styrventiler har bytts ut och nya termostater installerats liksom innertempersensorer i alla lägenheter.

Detta kommer att möjliggöra energibesparingar för föreningen och ge en bättre kontroll av värmekostnader.

### Årsavgifter

Från den 1 september 2025 höjdes årsavgifterna med 4 %. Beslutet grundas på ett osäkert omvärldsläge med inflation, ökade räntekostnader samt behov av framtida underhåll och investeringar. Syftet är att täcka högre drift- och räntekostnader och samtidigt stärka föreningens sparande inför kommande underhåll.

Vid verksamhetsårets slut uppgår årsavgifterna till 664 kr/kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansierings, samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Nya avtal för parkeringar och garage har upprättats. Hyrorna för parkeringsplatser med el, samt garage justeras upp med start den 1 januari 2026. En årlig höjning med 2 % kommer sedan att ske för alla p-platser och garage, med start den 1 januari 2027. Detta efter att samtliga avtal har skrivits om under året.

### Underhåll och investeringar

Större underhåll och investeringar som gjorts:

- 2004        fönsterbyte yttre karm och utbyggnad av balkonger.
- 2006-2007 stamreovering.
- 2011-2012 investering i yttre miljö samt kontroll av alla avlopp.
- 2013-2014 byte av garageportar inklusive lås.
- 2014-2015 delvis utbyta spilledningar.
- 2015-2016 byte till säkerhetsdörrar i alla lägenheter, samt nytt låssystem.
- 2018-2019 relining av föreningens avlopp.
- 2019-2020 ROT-projekt påbörjas. Tak, förstärkning av tak, solceller monteras, byte av takplåtar, reovering av skorstenar, dränering takavvattning, kulvertar.
- 2020-2021 färdigställande av ROT projekt. Dränering av husen, målningsarbeten, nya entréportar och nytt inpasseringssystem. Byte till LED lampor.
- 2023-2024 nya dörrar (brandskydd) i trapphus och del av källare.
- 2024- 2025 värmeoptimeringsprojekt med ny undercentral, innertempersensorer i varje lägenhet, nya termostater samt installation av nytt styrsystem.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsåret slut 5 491 377 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 2 006 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Beslutande organ är föreningsstämman.

### Ny underhållsplan

Under verksamhetsåret påbörjades arbetet med att ta fram en ny underhållsplan för föreningens fastigheter. Arbetet har bedrivits i samråd med sakkunnig och syftar till att ge en långsiktig översikt över kommande underhållsbehov. Den nya underhållsplanen färdigställdes efter verksamhetsårets slut och omfattar en period om 50 år.

Styrelsen kommer att gå igenom planen löpande varje år och uppdatera den vid behov, vilket innebär att planen förlängs successivt och hålls aktuell över tid. Underhållsplanen kommer att ligga till grund för framtida budgetering och prioritering av underhållsåtgärder.

### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 26 (20) bostadsrätter överlåtits. Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 281 (281). Inom parentes anges antal föregående år.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024/25</b> | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Sparande kr/kvm                                         | 190            | 194            | 198            | 172            |
| Skuldsättning kr/kvm                                    | 4 173          | 4 203          | 4 429          | 4 474          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 4 660          | 4 694          | 4 946          | 4 997          |
| Räntekänslighet (%)                                     | 7              | 7              | 8              | 8              |
| Energikostnad kr/kvm                                    | 232            | 233            | 197            | 200            |
| Årsavgift kr/kvm                                        | 664            | 645            | 620            | 608            |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 81             | 82             | 81             | 83             |
| Nettoomsättning                                         | 12 502         | 11 870         | 11 371         | 11 196         |
| Resultat efter finansiella poster                       | -692           | -291           | -114           | -491           |
| Soliditet                                               | 22             | 22             | 22             | 21             |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Driftkostnaderna har ökat, bland annat till följd av ökade driftkostnader för exempelvis värme och vatten.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt stärka sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens årsavgifter med 4 % från den 1 september 2025.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Inbetalda<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 909 495               | 4 905 377                   | 15 554 841             | -291 304          | <b>21 078 409</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                       | 586 000                     | -877 304               | 291 304           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                       |                             |                        | -691 503          | <b>-691 503</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>909 495</b>        | <b>5 491 377</b>            | <b>14 677 537</b>      | <b>-691 503</b>   | <b>20 386 906</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| balanserad vinst                        | 14 677 537        |
| årets förlust                           | -691 503          |
|                                         | <b>13 986 034</b> |
| disponeras så att                       |                   |
| avsättning fond för yttre underhåll     | 2 006 000         |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond | 0                 |
| i ny räkning överföres                  | 11 980 034        |
|                                         | <b>13 986 034</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                                                       | Not | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                                             |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                                                                 | 2   | 12 379 304                | 11 870 219                |
| Övriga intäkter                                                                       | 3   | 211 300                   | 230 963                   |
|                                                                                       |     | <b>12 590 604</b>         | <b>12 101 182</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                                       | 4   | -8 578 472                | -7 909 595                |
| Övriga externa kostnader                                                              | 5   | -93 468                   | -34 177                   |
| Personalkostnader                                                                     | 6   | -397 520                  | -394 040                  |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -3 318 334                | -3 276 111                |
|                                                                                       |     | <b>-12 387 794</b>        | <b>-11 613 923</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |     | <b>202 810</b>            | <b>487 259</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |     | 178 311                   | 349 026                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            | 7   | -1 072 624                | -1 127 588                |
|                                                                                       |     | <b>-894 313</b>           | <b>-778 562</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |     | <b>-691 503</b>           | <b>-291 303</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |     | <b>-691 503</b>           | <b>-291 303</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |     | <b>-691 503</b>           | <b>-291 304</b>           |

## Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                                                                |    |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                                                             | 8  | 86 545 179        | 85 556 522        |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 9  | 149 223           | 218 635           |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10 | 0                 | 1 276 165         |
|                                                                                |    | <b>86 694 402</b> | <b>87 051 322</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                                        |    |            |            |
|----------------------------------------|----|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 11 | 500        | 500        |
|                                        |    | <b>500</b> | <b>500</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

**86 694 902**      **87 051 822**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                |                |
|----------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               |    | 159 498        | 0              |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |    | 46 157         | 152 495        |
| Övriga fordringar                            | 12 | 58 397         | 57 883         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 462 520        | 500 630        |
|                                              |    | <b>726 572</b> | <b>711 008</b> |

##### *Kassa och bank*

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | 7 132 730        | 7 919 862        |
|                             |  | <b>7 859 302</b> | <b>8 630 870</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

**94 554 204**      **95 682 692**



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-08-31</b> | <b>2024-08-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 909 495           | 909 495           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 5 491 377         | 4 905 377         |
|                                              |            | <b>6 400 872</b>  | <b>5 814 872</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 14 677 537        | 15 554 841        |
| Årets resultat                               |            | -691 503          | -291 304          |
|                                              |            | <b>13 986 034</b> | <b>15 263 537</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>20 386 906</b> | <b>21 078 409</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15         | 59 307 989        | 62 030 461        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>59 307 989</b> | <b>62 030 461</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 15     | 12 372 397        | 10 166 897        |
| Leverantörsskulder                           |            | 886 656           | 787 681           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 60 334            | 49 611            |
| Övriga skulder                               | 16         | 161 463           | 141 588           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17         | 1 378 459         | 1 428 045         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>14 859 309</b> | <b>12 573 822</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>94 554 204</b> | <b>95 682 692</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2024-09-01  
-2025-08-31

2023-09-01  
-2024-08-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årets resultat                                                                    | -691 502         | -291 304         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 3 318 334        | 3 276 111        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>2 626 832</b> | <b>2 984 807</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förändring av kundfordringar                                                        | -53 160          | -95 526          |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                               | 34 241           | -63 080          |
| Förändring av leverantörsskulder                                                    | 98 975           | 548 210          |
| Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av lån till kreditinstitut | 2 189 867        | 142 485          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>4 896 755</b> | <b>3 516 896</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -2 961 414        | -2 511 351        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-2 961 414</b> | <b>-2 511 351</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Amortering av lån                                | -2 722 472        | -3 889 492        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-2 722 472</b> | <b>-3 889 492</b> |

|                         |                 |                   |
|-------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>-787 131</b> | <b>-2 883 947</b> |
|-------------------------|-----------------|-------------------|

### Likvida medel vid årets början

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början      | 7 919 862        | 10 803 809       |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>7 132 731</b> | <b>7 919 862</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. .

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

##### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

|                  |     |
|------------------|-----|
| Byggnader        | 1,6 |
| Markanläggningar | 5   |
| Markinventarier  | 10  |
| Relining         | 4   |
| Inventarier      | 20  |

##### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### **Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### **Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 724 (1 630) kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Sparande kr/kvm

Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm

Föreningens fastighetslån per föreningens totala yta (boyta och lokalyta).

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Räntekänslighet (%)

En % av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under verksamhetsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med 1 %-enhet, allt annat lika.

Energikostnad kr/kvm

Totala kostnader för vatten, värme och el (minus återbäring/försäljning el till leverantör) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Hushållsel ingår inte i beräkningen.

Årsavgift per kr/kvm

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna andel av föreningens totala intäkter under verksamhetsåret.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat efter finansiella poster under verksamhetsåret.

Soliditet %

Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Ställda säkerheter

|                                     | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning uttagna pantbrev | 80 310 000        | 80 310 000        |
|                                     | <b>80 310 000</b> | <b>80 310 000</b> |

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder *                 | 10 218 505                | 9 918 319                 |
| Hysesintäkter lokaler                  | 342 222                   | 327 602                   |
| Hysesintäkter garage                   | 379 891                   | 383 848                   |
| Hysesintäkter p-platser                | 139 121                   | 142 798                   |
| Kabel-Tv och bredbandsavgifter         | 346 500                   | 346 500                   |
| Pant-, överlåtelse- andrahandsavgifter | 56 928                    | 72 277                    |
| Elintäkter **                          | 796 247                   | 588 651                   |
| Vattenintäkter                         | 77 785                    | 70 614                    |
| Övriga intäkter                        | 22 106                    | 19 609                    |
|                                        | <b>12 379 305</b>         | <b>11 870 218</b>         |

\* I föreningens årsavgift ingår värme och vatten. En obligatorisk avgift tillkommer för bredband 125 kr/mån. Därutöver har föreningen individuell elmätning (IMD) för el.

\*\* Inkluderar återbäring/försäljning el till leverantör

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                           | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Vidarefakturerad kostnad  | 211 300                   | 215 234                   |
| Erhållna kommunala bidrag | 0                         | 15 729                    |
|                           | <b>211 300</b>            | <b>230 963</b>            |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                                  | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel inkl utöver avtal              | 1 101 083                 | 1 011 412                 |
| Entreprenadstäd                                  | 248 875                   | 314 700                   |
| Snö- och halkbekämpning                          | 77 836                    | 295 851                   |
| Reparationer                                     | 205 708                   | 269 060                   |
| Besiktningsskostnader                            | 6 750                     | 55 656                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete                   | 8 893                     | 141 646                   |
| Serviceavtal                                     | 91 692                    | 70 258                    |
| Sanering och skador                              | 0                         | 197 058                   |
| Förbrukningsmaterial                             | 17 668                    | 15 454                    |
| Förbrukningsinventarier                          | 0                         | 12 407                    |
| Administrativ förvaltning enligt avtal           | 224 967                   | 224 993                   |
| Arvode ekonomisk förvaltning utöver avtal        | 166 456                   | 76 561                    |
| Övriga förvaltningskostnader (stämmor och möten) | 13 052                    | 13 074                    |
| Medlems och föreningsavgifter HSB                | 69 600                    | 69 600                    |
| Fastighetsförsäkring                             | 284 172                   | 353 701                   |
| Fastighetsskatt och avgift                       | 443 285                   | 444 049                   |
| Elavgifter                                       | 707 044                   | 732 608                   |
| Uppvärmning                                      | 2 464 040                 | 2 170 643                 |
| Vatten och avlopp                                | 900 138                   | 783 538                   |
| Sophämtning                                      | 242 576                   | 296 657                   |
| Kabel-TV och bredband                            | 377 471                   | 361 119                   |
| Vidarefakturerad kostnad                         | 205 585                   | 0                         |
| Underhållsplanering                              | 82 125                    | 0                         |
| Vattenskador                                     | 639 456                   | 0                         |
|                                                  | <b>8 578 472</b>          | <b>7 910 045</b>          |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                            | 2024-09-01<br>-2025-08-31 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Inkasso och KFM (medlemmar)                | 1 600                     | 770                       |
| Revisionsarvode extern revisor             | 25 000                    | 22 375                    |
| Bankkostnader inkl inteckningar på nya lån | 12 530                    | 10 582                    |
| Tillsynsavgifter myndigheter               | 8 484                     | 0                         |
| Telekommunikation                          | 16 104                    | 0                         |
| Juridisk rådgivning                        | 29 750                    | 0                         |
|                                            | <b>93 468</b>             | <b>33 727</b>             |

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

|                                                                                            | <b>2024-09-01<br/>-2025-08-31</b> | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader<br/>inklusive pensionskostnader</b> |                                   |                                   |
| Styrelsearvode fast och sammanträdesarvode                                                 | 193 743                           | 169 615                           |
| Extra utfört arbete av styrelsen                                                           | 81 359                            | 99 245                            |
| Arvode föreningsrevisor och valberedning                                                   | 44 960                            | 42 660                            |
| Arbetsgivaravgifter                                                                        | 77 458                            | 82 520                            |
|                                                                                            | <b>397 520</b>                    | <b>394 040</b>                    |
| <br><b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och<br/>pensionskostnader</b>         | <br><b>397 520</b>                | <br><b>394 040</b>                |

**Not 7 Finansiella poster**

|                                 | <b>2024-09-01<br/>-2025-08-31</b> | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Räntekostnader på fastighetslån | -1 072 624                        | -1 127 574                        |
| Dröjsmålsräntor                 | 0                                 | -14                               |
|                                 | <b>-1 072 624</b>                 | <b>-1 127 588</b>                 |

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                                | <b>2025-08-31</b>     | <b>2024-08-31</b>     |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Byggnad                                                        | 115 506 327           | 114 406 265           |
| Årets anskaffning*                                             | 4 237 579             | 1 100 062             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                | <b>119 743 906</b>    | <b>115 506 327</b>    |
| <br>Ingående avskrivningar                                     | <br>-30 376 905       | <br>-27 157 349       |
| Årets avskrivningar byggnad                                    | -3 248 922            | -3 219 556            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                     | <b>-33 625 827</b>    | <b>-30 376 905</b>    |
| <br>Mark                                                       | <br>427 100           | <br>427 100           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                | <b>427 100</b>        | <b>427 100</b>        |
| <br><b>Utgående redovisat värde byggnad och mark</b>           | <br><b>86 545 179</b> | <br><b>85 556 522</b> |
| <br>Taxeringsvärden byggnader Tuna Backar 1:14,34:2, 34:3      | <br>181 207 000       | <br>175 655 000       |
| Taxeringsvärden mark                                           | 152 097 000           | 171 097 000           |
|                                                                | <b>333 304 000</b>    | <b>346 752 000</b>    |
| <br>Bokfört värde byggnad, standardförbättring, markanläggning | <br>86 118 079        | <br>85 129 422        |
| Bokfört värde mark                                             | 427 100               | 427 100               |
|                                                                | <b>86 545 179</b>     | <b>85 556 522</b>     |

\*Årets anskaffning: värmeprojekt

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2025-08-31      | 2024-08-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 853 952         | 718 828         |
| Inköp                                           | 0               | 135 124         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>853 952</b>  | <b>853 952</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -635 317        | -578 762        |
| Årets avskrivningar                             | -69 412         | -56 555         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-704 729</b> | <b>-635 317</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>149 223</b>  | <b>218 635</b>  |

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

|                                                 | 2025-08-31 | 2024-08-31       |
|-------------------------------------------------|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 276 165  | 0                |
| Inköp                                           | 2 961 414  | 1 276 165        |
| Omklassificeringar                              | -4 237 579 | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>1 276 165</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>1 276 165</b> |

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                 | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Riksförbund         | 500        | 500        |
| <b>Summa</b>                    | <b>500</b> | <b>500</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                   | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto       | 10 250        | 5 741         |
| Övriga fordringar | 48 147        | 52 142        |
|                   | <b>58 397</b> | <b>57 883</b> |



### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                         | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringspremier                      | 80 553         | 123 063        |
| Kabel-Tv, bredband- avgifter m m        | 130 519        | 126 687        |
| Sophämtning                             | 13 886         | 0              |
| Övrig förutbetald fastighetsförvaltning | 110 514        | 93 315         |
| Förutbetald serviceavgift               | 20 100         | 39 450         |
| Upplupen elintäkt                       | 2 414          | 2 983          |
| Upplupna ränteintäkter                  | 104 534        | 115 132        |
|                                         | <b>462 520</b> | <b>500 630</b> |

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Föreningens banklån om 72 197 358 (f g år 76 086 850) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                                                  | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>                                      |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut                               | 59 307 989        | 62 030 461        |
|                                                                  | <b>59 307 989</b> | <b>62 030 461</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                      |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut (nästa års amortering)        | 341 936           | 166 900           |
| Övriga skulder till kreditinstitut (nästa års omförhandling lån) | 12 030 461        | 9 999 997         |
|                                                                  | <b>12 372 397</b> | <b>10 166 897</b> |

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-08-31 | Lånebelopp<br>2024-08-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek 12 330044               | 0,83           | 2026-03-30                | 5 145 000                | 5 205 000                |
| Stadshypotek 10 328090               | 1,03           | 2028-09-30                | 6 000 000                | 6 000 000                |
| Stadshypotek 11 344070               | 4,30           | 2024-09-02                | 0                        | 3 477 128                |
| Stadshypotek 7 342758                | 4,45           | 2024-09-03                | 0                        | 3 255 797                |
| Stadshypotek 7 340930                | 4,65           | 2025-10-30                | 4 303 875                | 4 353 775                |
| Stadshypotek 2 344071                | 4,30           | 2024-09-02                | 0                        | 3 267 072                |
| Stadshypotek 8 327686                | 0,89           | 2025-09-01                | 2 581 586                | 2 638 586                |
| Stadshypotek 14 328091               | 1,03           | 2028-09-30                | 9 000 000                | 9 000 000                |
| Stadshypotek 11 328829               | 1,03           | 2028-12-01                | 10 000 000               | 10 000 000               |
| Stadshypotek 12 329797               | 1,12           | 2029-03-01                | 15 000 000               | 15 000 000               |
| Stadshypotek 13 330947               | 1,21           | 2029-06-01                | 10 000 000               | 10 000 000               |
| Stadshypotek 346832                  | 2,58           | 2027-12-01                | 3 207 161                | 0                        |
| Stadshypotek 346833                  | 2,60           | 2027-12-01                | 3 375 692                | 0                        |
| Stadshypotek 346834                  | 2,60           | 2027-12-01                | 3 067 072                | 0                        |
|                                      |                |                           | <b>71 680 386</b>        | <b>72 197 358</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 12 372 397               | 10 166 897               |

Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 0.

**Not 16 Övriga skulder**

|                              | <b>2025-08-31</b> | <b>2024-08-31</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskott medlemmar           | 21 476            | 15 424            |
| Depositioner                 | 25 500            | 24 400            |
| Medlemmarnas inre repfond    | 5 577             | 5 577             |
| Personalskatt                | 0                 | 15 801            |
| Lagstadgade sociala avgifter | 0                 | 14 384            |
| Momsskuld                    | 108 910           | 66 002            |
|                              | <b>161 463</b>    | <b>141 588</b>    |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                            | <b>2025-08-31</b> | <b>2024-08-31</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna lagstadgade sociala avgifter      | 24 272            | 24 272            |
| Upplupna styrelsarvoden                    | 84 000            | 84 000            |
| Upplupet arvode revisorn                   | 20 000            | 20 000            |
| Upplupna räntekostnader                    | 77 138            | 156 843           |
| Upplupna elkostnader                       | 42 650            | 46 599            |
| Upplupen värmekostnad                      | 105 786           | 92 386            |
| Upplupen kostnad förvaltning och underhåll | 32 637            | 5 224             |
| Förutbetalda intäkter                      | 991 976           | 995 367           |
| Övriga upplupna kostnader                  | 0                 | 3 354             |
|                                            | <b>1 378 459</b>  | <b>1 428 045</b>  |

HSB BRF 41 Tunaberg i Uppsala  
Org.nr 717600-4476

18 (18)

Årsredovisningen beslutades 2025-12-04

Uppsala, underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann Liljemark  
Ordförande

Sara Andreasson

Tord Hedén

Anders Ljungqvist

Lukas Carlsson

Tova Wahl

Ida Sundstedt

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

Anna Klinghag  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
Revisor  
BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564440596

## Dokument

**Årsredovisning ÅR 2024-2025 HSB Brf 41 Tunaberg**  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2025-12-09 08:19:48 CET (+0100) av Felicia Pihl (FP)  
Färdigställt 2026-01-08 20:56:16 CET (+0100)

## Initierare

**Felicia Pihl (FP)**  
Sweax AB

## Signerare

**Ann Liljemark (AL1)**  
Identifierad med svenskt BankID som "Ann Elisabeth Liljemark"  
HSB Brf 41 Tunaberg



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann Elisabeth Liljemark"  
Signerade 2025-12-10 09:54:46 CET (+0100)

**Sara Andreasson (SA)**  
Identifierad med svenskt BankID som "Sara Katarina Andreasson"  
HSB Brf 41 Tunaberg



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Katarina Andreasson"  
Signerade 2025-12-10 12:33:42 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564440596

**Tord Hedén (TH)**

Identifierad med svenskt BankID som "TORD HEDÉN"  
HSB Brf 41 Tunaberg



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TORD HEDÉN"  
Signerade 2025-12-10 17:14:09 CET (+0100)

**Anders Ljungqvist (AL2)**

Identifierad med svenskt BankID som "Anders  
Ljungqvist"  
HSB Brf 41 Tunaberg



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Ljungqvist"  
Signerade 2025-12-11 16:59:26 CET (+0100)

**Lukas Carlsson (LC)**

Identifierad med svenskt BankID som "Lukas Carlsson"  
HSB Brf 41 Tunaberg



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lukas Carlsson"  
Signerade 2025-12-11 17:05:14 CET (+0100)

**Tova Wahl (TW)**

Identifierad med svenskt BankID som "TOVA WAHL"  
HSB Brf 41 Tunaberg



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOVA WAHL"  
Signerade 2025-12-16 16:28:52 CET (+0100)

**Ida Sundstedt (IS)**

Identifierad med svenskt BankID som "Ida Sundstedt"  
HSB Brf 41 Tunaberg



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida  
Sundstedt"  
Signerade 2025-12-17 09:23:57 CET (+0100)

**Cornelia Gustafsson (CG)**

Identifierad med svenskt BankID som "Clara Cornelia Pia  
Gustafsson"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clara  
Cornelia Pia Gustafsson"  
Signerade 2026-01-08 20:56:16 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564440596

**Anna Klinghag (AK)**

Identifierad med svenskt BankID som "Anna Sofia Louise Klinghag"





---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Sofia Louise Klinghag"  
Signerade 2025-12-17 13:36:18 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 41 Tunaberg i Uppsala, org.nr. 717600-4476

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 41 Tunaberg i Uppsala för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 41 Tunaberg i Uppsala för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

## Revisorns 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 revisionssed 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Klinghag  
Av föreningen vald revisor





# Verifikat

Dokument-ID 09222115557565608119

## Dokument

### Revisionsberättelse 2024-2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-12-22 10:33:09 CET (+0100) av Felicia Pihl (FP)

Färdigställt 2026-01-08 20:55:41 CET (+0100)

## Initierare

### Felicia Pihl (FP)

Sweax AB

## Signerare

### Anna Klinghag (AK)

Signerade 2025-12-22 10:35:55 CET (+0100)

### Cornelia Gustafsson (CG)

Borevision

Signerade 2026-01-08 20:55:41 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

