

Denna kopia överensstämmer med originalet.¹⁽¹⁴⁾
Tom Westerlund

Årsredovisning

Brf Tunagården

717600-1183

Styrelsen för Brf Tunagården får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Brf Tunagården intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas. 13/4-2026

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uppsala den 17/4-2026

Tom Westerlund
Bent Westerlund

AA 5
K B in

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tunagården får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 1 bostadshus innehållande 16 lägenheter med en total yta om 1 460 kvm samt tre affärslokaler och fem garage. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

- 2 st 1 rum och kök
- 3 st 2 rum och kök
- 10 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Taxeringsvärdet vid årets utgång var 33 646 000 kr (33 700 000 kr) varav markvärdet motsvarar 15 332 000 kr (18 000 000 kr) och byggnadsvärdet 18 314 000 kr (15 692 000 kr).

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Bredablick AB och lokalvården har ombesörjts av Hemfrid i Sverige AB.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 (1) överlåtelse skett. Siffror inom parentes avser föregående år.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen har ingen underhållsplan.

AA 5
JW SB W

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-04-07 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Bent Westerlund	Ordförande
Hans Wendschlag	Ledamot
Sebastian Bromander	Ledamot
Gabriele Messori	Suppleant
Jan Sjöberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit 12 sammanträdanden under 2025.

Arvode till styrelsen har under året utbetalats med 39 197 kr.

Revisorer

Gunnar Sverredal	Ordinarie
Anders Andersson	Ordinarie
Björn Lejelind	Suppleant

Valberedning

Agneta Tollin
Inger Vikström

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-11-16.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade den 31 december 25 (28) medlemmar fördelade på 16 lägenheter.

Under året har 4 (4) medlemmar lämnat föreningen och 1 (2) medlemmar har tillkommit.

Föreningens tre lokaler är upplåtna med hyresrätt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

AA S
GW SB W

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 539	1 527	1 319	1 106	1 086
Resultat efter finansiella poster, tkr	211	111	-7 587	181	28
Soliditet, %	-165	-184	-192	60	50
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	738	738	615	493	493
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	70	71	68	65	66
Skuldsättning/kvm, kr	4 282	4 366	4 388	917	1 275
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	4 748	4 841	4 866	1 017	1 414
Sparande/kvm, kr	259	196	201	86	61
Räntekänslighet, %	6,43	6,56	7,91	2,07	2,87
Energikostnad/kvm, kr	264	252	224	212	207
Eget kapital, tkr	-4 605	-4 816	-4 927	2 660	2 479
Taxeringsvärde, tkr	33 646	33 700	33 700	33 700	26 099
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	2 259	2 206	2 063	1 897	1 813
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	20,62	20,99	21,10	4,41	7,92
Genomsnittlig skuldränta, %	3,31	4,36	3,52	1,56	1,35
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	62	62	62	54	54
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	62	335	39	121	0
Antal överlåtelse, bostäder	1	1	1	0	1
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	41 854	133 333	43 478	0	34 530

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). I årsavgifterna ingår bland annat kostnaden för värme, kall- och varmvatten och bredband. För hushållselen har respektive bostadsinnehavare eget abonnemang.

AA E
JW SB 1/2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 374	101 100	-5 118 515	111 383
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			111 383	-111 383
Förändring av yttre fond		537	-537	
Årets resultat				210 909
Belopp vid årets utgång	90 374	101 637	-5 007 669	210 909

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-5 007 669
Årets resultat	210 909
<i>Summa</i>	<i>-4 796 760</i>

<i>Förslag till disposition:</i>	
Avsättning till yttre fond	101 000
lanspråktagande av yttre fond	-104 162
Balanseras i ny räkning	-4 793 598
<i>Summa</i>	<i>-4 796 760</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

AA F
SS. h

2026042004398

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 538 796	1 526 768
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 538 796	1 526 768
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-942 921	-966 208
Personalkostnader	7	-48 029	-35 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-105 273	-105 273
Summa rörelsekostnader		-1 096 223	-1 106 963
Rörelseresultat		442 573	419 805
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		227	441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 891	-308 863
Summa finansiella poster		-231 664	-308 422
Resultat efter finansiella poster		210 909	111 383
Resultat före skatt		210 909	111 383
Årets resultat		210 909	111 383

AA
JW SS h

2026042004399

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	1 774 939	1 880 212
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 774 939	1 880 212
Summa anläggningstillgångar		1 774 939	1 880 212
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	1 612
Övriga fordringar	10	14 108	413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 834	26 777
Summa kortfristiga fordringar		42 942	28 802
Kassa och bank			
Kassa och bank		968 097	707 848
Summa kassa och bank		968 097	707 848
Summa omsättningstillgångar		1 011 039	736 650
SUMMA TILLGÅNGAR		2 785 978	2 616 862

AA F
HW SS h

2026042004400

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		90 374	90 374
Fond för yttre underhåll		101 637	101 100
Summa bundet eget kapital		192 011	191 474
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 007 669	-5 118 515
Årets resultat		210 909	111 383
Summa fritt eget kapital		-4 796 760	-5 007 132
Summa eget kapital		-4 604 749	-4 815 658
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	6 937 199	7 073 199
Depositionsavgift		31 875	31 875
Leverantörsskulder		129 715	76 484
Skatteskulder		1 779	3 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	290 159	247 094
Summa kortfristiga skulder		7 390 727	7 432 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 785 978	2 616 862

AA
2025-12-31

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	442 573	419 805
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	105 273	105 273
Erhållen ränta	227	441
Erlagd ränta	-231 891	-308 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	316 182	216 656
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-14 140	40 588
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	94 207	-30 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	396 249	226 583
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-136 000	-36 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136 000	-36 000
Årets kassaflöde	260 249	190 583
Likvida medel vid årets början	707 848	517 265
Likvida medel vid årets slut	968 097	707 848

AA
76 803 12

2026042004402

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Övriga materiella anläggningstillgångar	2,50	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras via nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter, bostäder	1 078 579	1 078 579
	Hysesintäkter, lokaler	334 753	329 600
	Hysesintäkter, garage	60 000	60 000
	Hysesintäkter, mobilmast	38 074	37 484
	Debiterad fastighetsskatt, lokaler	24 460	21 105
	Avgift för andrahandsuthyrning	2 940	–
	Öresavrundning	-10	–
	Summa	1 538 796	1 526 768

I årsavgifterna ingår bland annat kostnaden för värme, kall- och varmvatten och bredband. För hushållselen har respektive bostadsinnehavare eget abonnemang.

Not 2	Löpande reparationer & underhåll	2025	2024
	Löpande reparationer	5 706	9 260
	Reparationer bostäder/lokaler	776	2 656
	Reparationer hyresrätter	3 825	–
	Reparationer tvättstuga	8 348	11 567
	Värme	26 695	–
	VA	2 750	24 118
	El	–	3 990
	Dörrar	9 140	7 626
	Tak	2 766	–
	Trädgårdskostnader	-5 825	53 848
	Garage- och p-platser	12 875	–
	Summa	67 056	113 065

AA S
JW SB W

Not 3	Planerat underhåll	2025	2024
	Planerat underhåll	–	31 250
	VA	28 750	–
	Dörrar	–	69 313
	Tvättstuga	75 412	–
	Summa	104 162	100 563

Kostnaden för det planerade underhållet föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning ske årligen till fond för yttre underhåll med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde vilket för närvarande motsvarar 101 000 kr.

Not 4	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2025	2024
	Fastighetsskatt	21 000	21 000
	Fastighetsavgift	27 584	26 080
	Summa	48 584	47 080

Not 5	Driftskostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	65 220	62 684
	Snöröjning & sandning	4 188	1 994
	Städning	34 644	33 036
	El	35 087	31 542
	Uppvärmning	308 522	297 099
	Vatten och avlopp	83 840	80 140
	Sophämtning	31 567	35 449
	Fastighetsförsäkring	47 216	45 652
	Bredband	50 213	50 640
	Städdag	1 486	1 512
	Summa	661 983	639 748

Not 6	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier	–	6 328
	Förbrukningsmaterial	150	2 607
	Telefon & post	1 500	1 500
	Föreningsstämma	2 854	2 536
	Ekonomisk förvaltning	45 252	42 752
	Bankkostnader	3 670	2 500
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 530	4 530
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Inkasso- och KFM-avgifter	180	–
	Summa	61 136	65 753

AA
2025-03-12

Not 7	Personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvode	39 997	33 989
	Sociala avgifter	8 032	1 493
	Summa	48 029	35 482

Styrelsearvodet uppgår till 2/3 av prisbasbeloppet.

$(58\,800\text{ kr} \cdot 2/3 = 39\,200\text{ kr})$

Under 2025 har 39 197 kr tagits ut i styrelsearvode. Differensen beror på felaktig uppbokning av upplupet styrelsearvode sedan tidigare.

De sociala avgifterna för 2024 är något missvisande. Det beror på att det bokats upp 12 000 kr i sociala avgifter. De egentliga sociala avgifterna uppgår under 2024 till 5 495 kr.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	316 000	316 000
	Utgående anskaffningsvärden	316 000	316 000
	Ingående avskrivningar	-229 800	-229 800
	Utgående avskrivningar	-229 800	-229 800
	Redovisat värde	86 200	86 200

I anskaffningsvärdet ingår mark om 86 200 kronor, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 9	Ombyggnationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 210 976	4 210 976
	Utgående anskaffningsvärden	4 210 976	4 210 976
	Ingående avskrivningar	-2 416 964	-2 311 691
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-105 273	-105 273
	Utgående avskrivningar	-2 522 237	-2 416 964
	Redovisat värde	1 688 739	1 794 012

Not 10	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Skattekonto	1 077	413
	Bredablick	13 031	-
	Summa	14 108	413

AA S
9/5 8/2 6

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	ABJ Boförvaltning	12 094	11 688
	Telenor	12 660	13 230
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 080	–
	Returpappercentralen	–	1 859
	Summa	28 834	26 777

Not 12	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek, 2,65 % omsätts 2026-03-03	630 807	730 807
	Stadshypotek, 2,90 % omsätts 2026-01-28	1 000 000	1 000 000
	Stadshypotek, 2,65 % omsätts 2026-03-02	1 300 000	1 300 000
	Stadshypotek, 2,65 % omsätts 2026-03-30	1 196 000	1 220 000
	Stadshypotek, 2,90 % omsätts 2026-01-26	1 250 000	1 250 000
	Stadshypotek, 2,65 % omsätts 2026-03-03	710 392	722 392
	Stadshypotek, 2,65 % omsätts 2026-03-30	850 000	850 000
	Avgår kortfristig del av lån, förfaller inom ett år	-6 937 199	-7 073 199
	Summa	0	0

Med anledning av att föreningen innehar lån om 6 937 199 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa lån som kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av nya lån.

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Styrelsearvode	39 000	38 200
	Arbetsgivaravgifter	9 000	8 000
	Räntekostnader	17 415	25 319
	Förskottsbetalda årsavgifter/hyror	217 244	169 575
	Revisionsarvode	7 500	6 000
	Summa	290 159	247 094

Not 14	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 116 000	7 116 000
	Summa ställda säkerheter	7 116 000	7 116 000

AA S
20- 8/2/2

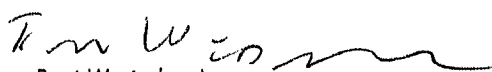
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

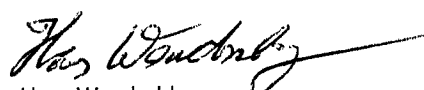
Årsavgifterna höjdes med 5 % från 1 januari 2026.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-28

UNDERSKRIFTER

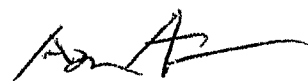
Uppsala den 28 februari 2026


Bent Westerlund


Hans Wendschlag


Sebastian Bromander

Vår revisionsberättelse har lämnats 22 mars 2026


Anders Andersson
Revisor


Gunnar Sverredal
Revisor

Denna kopia överensstämmer med originalet-

Den 11/11/2025

Revisionsberättelse för
Bostadsrättsföreningen Tunagården
Org.nr: 717600-1183
verksamhetsåret 2025

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tunagården för räkenskapsåret 2025. Styrelsen ansvarar för föreningens räkenskaper och förvaltning. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen baserat på vår granskning.

Vi har granskat räkenskaper, årsredovisning, styrelseprotokoll samt andra relevanta handlingar som ger information om föreningens ekonomi och förvaltning.

Vid vår granskning har det inte framkommit något som ger anledning till anmärkning avseende redovisningen, bokföringen eller styrelsens förvaltning.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman:

- fastställer resultat- och balansräkningen.
- disponerar resultatet enligt styrelsens förslag.
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 22 mars 2026


Anders Andersson


Gunnar Sverredal