



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tunåsen, Uppsala

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2002-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-20 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svartbäcken 14:1	2003	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 4 807 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 119 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mary Nilsson	Ordförande
Anders Lundgren	Adjungerande
Erik Sloge	Styrelseledamot
Eva Ekelund	Styrelseledamot
Mats Mårtensson	Styrelseledamot
Thomas Stiernström	Styrelseledamot
Elin Lovisa Liljemark	Suppleant
Per Ekström	Suppleant
Rolf Jansson	Avgick 20250520 Styrelseledarmot

Valberedning

Anders Lundgren
Carolina Axvald

Firmateckning

Firma tecknas i förening av Mats Mårtensson och Mary Nilsson,

Revisorer

Kristian Segerstedt Revisor BOREV revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Underhållsplanen är inte aktuell, men arbete pågår med att uppdatera den.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Byte av elmätare

Planerade underhåll

2025 ● Målning, byte av motorpaket i garageporten

2026 ● Målning, beskärning av träd

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Mediator
Eldistribution	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Upplands boservice/HSB
Service av hissar	Uppsala lyftservice
Städning	Ekebystäd
TV och bredband	Tele2
Ventilationsservice och OVK	Upplands ventilationstjänst
Vicevärd	Alu consulting

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Styrelsen bytte försäkringsbolag under 2025 och fick därmed en lägre kostnad från den 1 april.

Övriga uppgifter

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes och efter ny kontroll i flera lägenheter godkändes föreningen i juni.

Årsstämman den 20 maj beslutade att godkänna en motion om byte av portkod varje år, vilket sedan gjordes i juni och är inlagt som en rutin för styrelsen.

Föreningens två skyddsrum kontrollerades av MSB i juni. I november kom besked från MSB att en ny kontroll skall göras eftersom den tidigare var bristfällig.

Föreningen har via drönare undersökt fastighetens tak och hängrännor vilket påvisat behov av rengöring på några tak. En del av det arbetet gjordes under 2025 och det återstående görs till våren 2026. Föreningen har, efter beslut av Uppsala kommun, beskurit häcken i ett gathörn för att förbättra sikten. Under året har ett flertal spolningar av avloppsrör gjorts på grund av stopp i de gemensamma stamledningarna.

Styrelsen beslutade att flytta hemsidan till en ny leverantör för att underlätta administrationen av den och göra den mer användarvänlig.

Styrelsen gör brandsyn, testkör pumpar och kontrollerar dörrar i fastigheten fyra gånger per år.

Styrelsen har under året ordnat en sommarfest i augusti och adventsglögg i december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 650 974	4 563 788	3 942 195	3 366 454
Resultat efter fin. poster	-523 509	-477 572	-1 076 971	-565 800
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	2 062 887	1 942 887	1 907 137	1 962 375
Taxeringsvärde	150 417 000	153 287 000	153 287 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	885	868	749	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	91,3	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 881	5 944	6 006	6 117
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 523	5 581	5 640	-
Sparande / kvm totalyta, kr	169	136	59	151
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	46	39	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	118	116	100	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	41	28	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	217	203	168	-
Räntekänslighet (%)	6,65	6,85	9	11

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 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under år 2025 haft oförutsedda höga kostnader för bland annat ventilation, hissar och avloppsspölning. Medlemsintäkterna för el har inte motsvarat kostnaderna för förbrukningen. Föreningen har höjt avgifterna för elförbrukning från den 1 januari och kommer att göra en stamspölning i början på året som ska förebygga akuta utryckningar för avloppsspölning. Intäkterna förväntas därmed täcka driftskostnaderna och större delen av avskrivningarna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	82 960 000	-	-	82 960 000
Fond, yttre underhåll	1 942 887	-	120 000	2 062 887
Balanserat resultat	-4 664 384	-477 572	-120 000	-5 261 956
Årets resultat	-477 572	477 572	-523 509	-523 509
Eget kapital	79 760 931	0	-523 509	79 237 422

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 141 956
Årets resultat	-523 509
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 000
Totalt	-5 785 465

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	154 005
Balanseras i ny räkning	-5 631 460

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 650 974	4 563 788
Övriga rörelseintäkter	3	54 273	6 043
Summa rörelseintäkter		4 705 247	4 569 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 769 403	-2 313 927
Övriga externa kostnader	9	-286 853	-275 794
Personalkostnader	10	-68 568	-55 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 191 855	-1 172 678
Summa rörelsekostnader		-4 316 679	-3 817 939
RÖRELSERESULTAT		388 568	751 893
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 610	10 434
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-921 463	-1 239 898
Summa finansiella poster		-911 853	-1 229 464
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-523 285	-477 572
ÅRETS RESULTAT		-523 285	-477 572

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	105 897 537	107 020 343
Maskiner och inventarier	13, 18	682 688	751 737
Summa materiella anläggningstillgångar		106 580 225	107 772 080
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 580 225	107 772 080
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 130	6 804
Övriga fordringar	14	1 184 246	1 079 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	132 192	106 400
Summa kortfristiga fordringar		1 323 567	1 192 951
Kassa och bank			
Kassa och bank		410 511	204 271
Summa kassa och bank		410 511	204 271
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 734 078	1 397 222
SUMMA TILLGÅNGAR		108 314 302	109 169 302

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 960 000	82 960 000
Fond för yttre underhåll		2 062 887	1 942 887
Summa bundet eget kapital		85 022 887	84 902 887
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 261 956	-4 664 384
Årets resultat		-523 509	-477 572
Summa ansamlad förlust		-5 785 465	-5 141 956
SUMMA EGET KAPITAL		79 237 422	79 760 931
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	9 644 987
Summa långfristiga skulder		0	9 644 987
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	28 270 878	18 925 891
Leverantörsskulder		176 713	177 520
Skatteskulder		12 559	9 473
Övriga kortfristiga skulder		27 728	20 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	589 002	629 798
Summa kortfristiga skulder		29 076 880	19 763 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 314 302	109 169 302

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	388 568	751 893
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 191 855	1 172 678
	1 580 423	1 924 571
Erhållen ränta	9 610	10 434
Erlagd ränta	-947 257	-1 230 686
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	642 776	704 319
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 418	34 322
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 697	44 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	610 661	782 857
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-185 515
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-185 515
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	310 661	297 342
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 275 160	977 819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 585 822	1 275 160

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tunåsen, Uppsala är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Byggnad	3,33 - 4,00 %
Stamledningar Värme	10,00 %
Installationer	5,00 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	3 836 388	3 836 388
Hysesintäkter garage	215 040	221 760
Hysesintäkter p-plats	54 840	50 200
Hyror carport	80 220	80 640
Bredband	173 460	171 990
El, moms	242 725	163 458
Elintäkter fasta	19 404	19 404
Elintäkter rörliga	-200	0
Elintäkter laddstolpe moms	24 370	18 950
Intäkter solel, moms	467	0
Påminnelseavgift	0	480
Inkassoavgift	0	519
Pantsättningsavgift	-272	0
Överlåtelseavgift	2 866	0
Administrativ avgift	1 666	0
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	4 650 974	4 563 788

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	21 480	0
Övriga intäkter	32 793	6 043
Summa	54 273	6 043

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	136 084	129 206
Fastighetsskötsel utöver avtal	48 945	52 510
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 663	16 961
Städning enligt avtal	176 457	191 574
Städning utöver avtal	26 584	0
Besiktningar	159 446	0
Hissbesiktning	19 029	27 645
Brandskydd	39 136	42 060
Gårdkostnader	1 155	4 639
Sophantering	5 450	0
Snöröjning/sandning	6 946	0
Serviceavtal	71 410	56 478
Serviceavtal, hissar	8 337	0
Förbrukningsmaterial	2 010	3 241
Summa	708 651	524 314

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 111	36 945
Trapphus/port/entr	34 351	0
Vind	0	9 131
Dörrar och lås/porttele	11 425	6 668
VVS	71 703	38 125
Värmeanläggning/undercentral	47 019	88 737
Ventilation	33 250	85 279
Elinstallationer	47 889	13 183
Hissar	48 807	29 817
Summa	307 555	307 884

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	154 614	0
Garage/parkering	44 375	0
Summa	198 989	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	331 911	234 538
Uppvärmning	604 952	592 983
Vatten	173 047	209 241
Sophämtning/renhållning	105 753	116 072
Summa	1 215 663	1 152 834

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 571	73 221
Kabel-TV	102 058	162 279
Bredband	74 614	395
Fastighetsskatt	98 646	93 000
Korr. fastighetsskatt	-1 344	0
Summa	338 545	328 895

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 107
Tele- och datakommunikation	0	4 465
Inkassokostnader	0	180
Förvaltningskostnader	109 200	109 200
Revisionsarvoden extern revisor	21 000	16 500
Styrelseomkostnader	0	1 279
Fritids och trivselkostnader	20 045	18 233
Förvaltningsarvode enl avtal	75 304	71 980
Överlåtelsekostnad	2 941	0
Pantsättningskostnad	588	573
Administration	56 300	52 277
Summa	286 853	275 794

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	49 000
Arbetsgivaravgifter	9 768	6 540
Summa	68 568	55 540

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	921 463	1 238 213
Dröjsmålsränta	0	1 685
Summa	921 463	1 239 898

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 346 429	122 346 429
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	122 346 429	122 346 429
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 326 086	-14 203 280
Årets avskrivning	-1 122 806	-1 122 806
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 448 892	-15 326 086
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 897 537	107 020 343
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 992 000</i>	<i>17 992 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 417 000	100 287 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	53 000 000
Summa	150 417 000	153 287 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	997 531	812 015
Årets inköp	0	185 516
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	997 531	997 531
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-245 794	-195 922
Årets avskrivning	-69 049	-49 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-314 843	-245 794
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	682 688	751 737

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 934	392
Momsavräkning	0	8 466
Transaktionskonto	509 861	449 744
Borgo räntekonto	665 451	621 145
Summa	1 184 246	1 079 747

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	24 061	44 295
Förutbet försäkr premier	20 171	18 727
Förutbet kabel-TV	7 796	7 635
Förutbet bredband	36 159	35 743
Upplupna intäkter	44 005	0
Summa	132 192	106 400

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-03-17	2,28 %	10 266 445	10 366 445
Nordea	2026-02-19	2,32 %	8 359 446	8 459 446
Nordea	2026-11-18	4,26 %	9 644 987	9 744 987
Summa			28 270 878	28 570 878
Varav kortfristig del			28 270 878	18 925 891

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 770 878 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
Upplupna kostnader	434	431
Uppl kostn el	44 093	33 356
Uppl kostnad Värme	79 018	82 402
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	0
Uppl kostn räntor	83 136	108 930
Uppl kostn vatten	0	22 098
Förutbet hyror/avgifter	364 321	365 581
Övriga uppl kostn och förutb int	0	17 000
Summa	589 002	629 798

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 840 000	37 840 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	37 840 000	37 840 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja avgiften för elförbrukning från 1 januari 2026 med 10 öre per kWh exklusive moms. Styrelsen har beslutat att genomföra en stamspolning i hela fastigheten.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Uppsala

Erik Sloge
Styrelseledamot

Eva Ekelund
Styrelseledamot

Mary Nilsson
Ordförande

Mats Mårtensson
Styrelseledamot

Thomas Stiernström
Styrelseledamot

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

BOREV revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 10:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 15:22

DOCUMENT ID:

H1vV395iZe

ENVELOPE ID:

BkIVh9cj-e-H1vV395iZe

DOCUMENT NAME:

Brf Tunåsen, Uppsala, 769608-0444 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

70f18651f769a70f966dd5c70b364c1082bfaa19a92d972fb32a00a746617337b893ab94d8d64c243c369313042967d90b811a03962f06ecc3b4b9d805e0d5fe

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. Mary Nilsson mary.nilsson7@icloud.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:33 01.04.2026 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.141.3
2. THOMAS STIERNSTRÖM thomas.stiernstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 13:27 02.04.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.139.155
3. Mats Göran Mårtensson mats.martensson@brftun asen.se	 Signed Authenticated	04.04.2026 10:25 04.04.2026 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.136.241
4. EVA EKELUND eva.ekelund@icloud.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 08:36 06.04.2026 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.131.102
5. Erik Sloge erik@sloge.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 21:17 09.04.2026 20:56	eID Low	Swedish BankID IP: 79.142.77.236
6. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@bore v.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:27 13.04.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.249

* 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 Bostadsrättsföreningen Tunåsen, Uppsala org.nr 769608-0444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tunåsen, Uppsala för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tunåsen, Uppsala för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 10:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 15:22

DOCUMENT ID:

HJFV3qcs-g

ENVELOPE ID:

rJx842c9i-l-HJFV3qcs-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Tunåsen, Uppsala.pdf

2 pages

SHA-512:

144ab832fe41173b6e50025aad1313d53dbb45a74a1a4
250f65d4c0db4c32661aef9b048fce586f65cdc9fa6233c
8b0b4dbdaa653c0225299c504adebed8feaa

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	13.04.2026 10:26	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@bore v.se	Authenticated	13.04.2026 10:24	Low	IP: 94.234.86.249

* 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