



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Tunnbindaren i Upplands-Bro



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Upplands-Bro med säte i UPPLANDS-BRO org.nr. 713200-1186 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Upplands-Bro kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------------------|---------------|----------------------|
| Kungsängens-Tibble 1:339 | 1981-01-01 | 1981 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 103 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9 678 |
| 111 | p-platser | 0 |
| Totalt 214 objekt | | 9 678 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 35 st 3 rok, 41 st 4 rok, 4 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Jorge Cesar Gomez Leiva | Ordförande | 2021-05-06 | |
| Elisabeth Persson | Ledamot | 2022-04-13 | |
| Adam Robotycki | Ledamot | 2018-05-14 | |
| Patrik Borg | Ledamot | 2022-04-13 | |
| Mikael Carlsen | Ledamot | 2021-05-06 | |
| Mårten Hedlund | Ledamot | 2023-11-13 | 2025-05-02 |
| Elsa Sjögren | Suppleant | 2022-04-13 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Persson, Patrik Borg, Adam Robotycki och Elsa Sjögren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Persson, Jorge Cesar Gomez Leiva, Patrik Borg och Mikael Carlsen.

Revisorer har varit: av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Jan Lindberg och Heidi Carlsen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 3% och höjs underligare med 5% 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 2025 | Lekplatsrenovering |
| 2025 | Stamspolning |
| 2025 | Passagesystem |
| 2024 | OVK |
| 2023 | Hissar och trapphus |
| 2022 | Utemiljö - Gemenskapsytor |
| 2022 | Målning, golvslipning, polering och uppsättning av lister i samtliga hus. |
| 2021 | Bytt stamventiler på KV/VV |
| 2021 | Renovering föreningslokal samt styrelserum |
| 2021 | Hissbyte |
| 2020 - 2021 | Injustering av värme i lgh:er, byte av slingventiler, stamventiler |
| 2020 - 2021 | Renovering tvättstugor |
| 2020 | Ny lekpark |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Åtgärd |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2027-2030 | Balkongrenovering, ett hus per år. |
| 2027 | OVK, installera laddstoplar för elbilar. |
| 2026 | Inköp av ett nytt energieffektivt bastuaggregat, underhåll av skador på vissa fasader och balkonger. |

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 17 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 146.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 198 | 201 | 8 | 28 | 78 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 977 | 4 088 | 4 155 | 4 285 | 3 419 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 977 | 4 088 | 4 155 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 5 | 6 | 6 | 5 |
| Energikostnad, kr/kvm | 229 | 225 | 229 | 235 | 205 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 830 | 806 | 733 | 695 | 684 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 92 | 94 | 93 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 907 | 855 | 789 | 738 | 739 |
| Nettoomsättning, tkr | 8 480 | 8 199 | 7 471 | 7 134 | 7 151 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 319 | 619 | -860 | -820 | -433 |
| Soliditet, % | 13 | 12 | 10 | 11 | 16 |

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 2 840 000 | 0 | 0 | 2 840 000 |
| Underhållsfond, kr | 6 504 570 | 0 | 250 641 | 6 755 211 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 9 344 570 | 0 | 250 641 | 9 595 211 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -4 500 102 | 619 349 | -250 641 | -4 131 395 |
| Årets resultat, kr | 619 349 | -619 349 | 319 464 | 319 464 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -3 880 753 | 0 | 68 823 | -3 811 931 |
| S:a eget kapital, kr | 5 463 817 | 0 | 319 464 | 5 783 280 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 584 000 kr samt ianspråktagande skett med 333 359 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -3 880 754 |
| Årets resultat, kr | 319 464 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -584 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 333 359 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -3 811 931 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | -3 811 931 |
|------------------------------------|-------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 8 479 521 | 8 198 810 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 297 218 | 76 078 |
| Summa Rörelseintäkter | | 8 776 739 | 8 274 888 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -5 530 827 | -4 775 728 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -227 447 | -110 722 |
| Personalkostnader | Not 6 | -359 601 | -370 308 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 262 233 | -1 214 956 |
| Summa Rörelsekostnader | | -7 380 109 | -6 471 713 |
| Rörelseresultat | | 1 396 630 | 1 803 175 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 4 934 | 2 785 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -1 082 099 | -1 186 611 |
| Summa Finansiella poster | | -1 077 166 | -1 183 826 |
| Resultat efter finansiella poster | | 319 464 | 619 349 |
| Resultat före skatt | | 319 464 | 619 349 |
| Årets resultat | | 319 464 | 619 349 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 43 516 146 | 43 578 335 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 43 516 146 | 43 578 335 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|------------------------------------------------|--|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar 43 516 646 43 578 835

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 278 | 278 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 2 035 645 | 2 077 982 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 226 385 | 536 889 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 2 262 308 | 2 615 149 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------|----------------|
| Kassa och bank | | 204 129 | 200 863 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 204 129 | 200 863 |

Summa Omsättningstillgångar 2 466 437 2 816 012

Summa Tillgångar 45 983 084 46 394 847

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 2 840 000 | 2 840 000 |
| Fond för yttre underhåll | 6 755 211 | 6 504 570 |
| Summa Bundet eget kapital | 9 595 211 | 9 344 570 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 131 395 | -4 500 102 |
| Årets resultat | 319 464 | 619 349 |
| Summa Ansamlad förlust | -3 811 931 | -3 880 754 |

Summa Eget kapital

5 783 280 **5 463 816**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 29 641 491 | 28 482 500 |
| Summa Långfristiga skulder | | 29 641 491 | 28 482 500 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 8 846 188 | 11 076 854 |
| Leverantörsskulder | | 402 192 | 356 463 |
| Skatteskulder | | 12 550 | 16 018 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 96 818 | 66 379 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 1 200 565 | 932 817 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 10 558 312 | 12 448 531 |

Summa Skulder

40 199 803 **40 931 031**

Summa Eget kapital och skulder

45 983 084 **46 394 847**

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 396 630 | 1 803 175 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 262 233 | 1 214 956 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 1 262 233 | 1 214 956 |
| Erhållen ränta | 4 934 | 2 785 |
| Erlagd ränta | -807 623 | -1 201 835 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 856 174 | 1 819 080 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 314 775 | -232 947 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 65 971 | -837 264 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 380 746 | -1 070 210 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 236 920 | 748 870 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -1 200 045 | 0 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 200 045 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -1 071 675 | -653 128 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 071 675 | -653 128 |
| Årets kassaflöde | -34 800 | 95 742 |
| Likvida medel vid årets början | 2 263 525 | 2 167 783 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 228 725 | 2 263 525 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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:

| | |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

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

| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-----------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Not 2 Nettoomsättning | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| <i>Bruttoomsättning</i> | | | |
| Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | | 8 035 524 | 7 801 368 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | | 353 000 | 351 600 |
| Övriga primära intäkter | | 91 197 | 45 842 |
| <i>Summa Bruttoomsättning</i> | | 8 479 721 | 8 198 810 |
| Hysesbortfall | | -200 | 0 |
| <i>Summa</i> | | -200 | 0 |
| <i>Summa Nettoomsättning</i> | | 8 479 521 | 8 198 810 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | | |
| Försäkringsersättningar | | 291 718 | 34 510 |
| Övriga sekundära intäkter | | 5 500 | 41 568 |
| <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | | 297 218 | 76 078 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 4 Driftskostnader | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| <i>Driftskostnader</i> | | | |
| Fastighetsskötsel och förvaltning | | -1 210 859 | -1 281 065 |
| Snö och halk-bekämpning | | -138 636 | -140 970 |
| Reparationer | | -305 704 | -221 580 |
| Planerat underhåll | | -333 359 | -111 125 |
| Försäkringsskador | | -473 518 | -28 008 |
| El | | -600 479 | -556 992 |
| Uppvärmning | | -946 375 | -995 893 |
| Vatten | | -674 114 | -619 828 |
| Sophämtning | | -175 196 | -186 625 |
| Fastighetsförsäkring | | -275 938 | -263 054 |
| Kabel-TV och bredband | | -217 664 | -199 680 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | | -177 572 | -167 619 |
| Övriga driftkostnader | | -1 415 | -3 288 |
| <i>Summa Driftskostnader</i> | | -5 530 827 | -4 775 728 |

| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--------------|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -24 095 | -7 749 |
| | Administrationskostnader | -65 729 | -22 368 |
| | Extern revision | -10 000 | -16 625 |
| | Medlemsavgifter | -20 330 | -20 330 |
| | Föreningsverksamhet | -45 925 | -35 462 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -61 369 | -8 188 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -227 447 | -110 722 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Övriga arvoden | -282 101 | -275 349 |
| | Löner och övriga ersättningar | -15 600 | -22 230 |
| | Sociala avgifter | -61 900 | -72 729 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -359 601 | -370 308 |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 1 164 | 1 172 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 3 770 | 1 613 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 4 934 | 2 785 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -1 081 736 | -1 182 302 |
| | Övriga räntekostnader | -363 | -4 309 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -1 082 099 | -1 186 611 |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 57 538 205 | 57 538 205 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 1 150 000 | 1 150 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 138 750 | 138 750 |
| | Årets investeringar | 1 200 045 | 0 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 60 027 000 | 58 826 955 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -15 248 620 | -14 033 664 |
| | Årets avskrivningar | -1 262 233 | -1 214 956 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -16 510 853 | -15 248 620 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 43 516 146 | 43 578 335 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 107 000 000 | 99 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 29 000 000 | 36 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | 136 000 000 | 135 000 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 42 000 000 | 42 000 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 42 000 000 | 42 000 000 |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 2 024 596 | 2 062 662 |
| | Övriga fordringar | 11 049 | 15 320 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 2 035 645 | 2 077 982 |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 226 385 | 536 889 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 226 385 | 536 889 |

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| SBAB Bank AB | 3,08% | 2027-11-17 | 11 652 500 | 0 |
| SBAB Bank AB | 3,30% | 2028-07-14 | 8 775 000 | 0 |
| SBAB Bank AB | 3,01% | 2029-11-22 | 3 523 264 | 0 |
| SBAB Bank AB | 2,26% | 2026-09-21 | 8 055 000 | 0 |
| SBAB Bank AB | 3,11% | 2029-11-22 | 6 481 915 | 791 188 |
| | | | 38 487 679 | 791 188 |

| | |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del | 29 641 491 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 791 188 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 8 055 000 |
| Kortfristig del | 8 846 188 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 791 188 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 3 164 752 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,96% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| SBAB Bank AB | 3,08% | 2027-11-17 | 11 652 500 | 0 |
| SBAB Bank AB | 3,30% | 2028-07-14 | 8 775 000 | 0 |
| SBAB Bank AB | 3,01% | 2029-11-22 | 3 523 264 | 0 |
| SBAB Bank AB | 2,26% | 2026-09-21 | 8 055 000 | 0 |
| SBAB Bank AB | 3,11% | 2029-11-22 | 6 481 915 | 791 188 |
| | | | 38 487 679 | 791 188 |

| | |
|-------------------------------------------|-----------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 791 188 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 8 055 000 |
| Kortfristig del | 8 846 188 |

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | |
| Momsskuld | 10 531 | 3 923 |
| Källskatt | 50 220 | 48 867 |
| Övriga kortfristiga skulder | 36 067 | 13 589 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 96 818 | 66 379 |

| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 720 472 | 697 779 |
| | Upplupna räntekostnader | 269 151 | -5 325 |
| | Övriga upplupna kostnader | 210 941 | 240 363 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 1 200 565 | 932 817 |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026--04-13

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Upplands-Bro
Org.nr 713200-1186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Upplands-Bro för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Upplands-Bros 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Upplands-Bro för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jorge Cesar Gomez Leiva

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:49:08



Adam Robotycki

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:05:32



Patrik Borg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:00:23



Elisabeth Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:00:47



Mikael Carlsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:39:12



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 21:34:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 21:32:53

