



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Tunnbindaren i Falköping

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tunnbindaren i Falköping med säte i Falköping org.nr. 716410-3843 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Falköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tunnbindaren 1	1984-05-18	1985
Tunnbindaren 9	1984-05-18	1985

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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 <sup>2</sup>
15	garageplatser	165
4	p-platser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 244
<b>Totalt 46 objekt</b>		<b>2 409</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 9 st 3 rok, 8 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kristina Svenning	Ordförande
Mona Margareta Segerfeldt	Ledamot
Kaj Spetz	Ledamot
Katarina Åkesson	Ledamot
Elin Johansson	Ledamot
Robin Olsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elin Johansson och Robin Olsson.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mona Margareta Segerfeldt, Kristina Svenning, Katarina Åkesson och Robin Olsson.

Revisorer har varit: Björn Andersson med Tord Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars Andersson (sammankallande) och Knut Svenning, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2025-03-20.

Rengöring av ventilationskanalerna har utförts i samtliga bostäder.  
Avloppsrör i cykelrum/förråd Repslagaregatan 14 har bytts.  
Skyddsrummet Repslagaregatan 14 har kontrollerats.  
Besiktning av föreningens tak har utförts.  
Arbetet med att ta in offerter gällande takrenoveringen har påbörjats.  
En trivselkväll för medlemmarna ägde rum den 12 december.

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

Föreningen kommer att byta alla tak inom några år.  
Nya lån planeras att tas upp för att finansiera kommande underhåll vilket kommer medföra ökade räntekostnader.

## Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 varav 33 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32 varav 31 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	370	347	364	381	378
Skuldsättning, kr/kvm	4 943	5 102	5 252	5 403	5 553
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 306	5 477	5 639	5 800	5 961
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	78	72	68	67	74
Årsavgifter, kr/kvm	783	760	745	724	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	755	736	722	701	687
Nettoomsättning, tkr	1 815	1 770	1 739	1 688	1 655
Resultat efter finansiella poster, tkr	349	-264	388	447	435
Soliditet, %	28	26	27	25	23

### 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 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.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	846 074	0	0	846 074
Underhållsfond, kr	3 136 945	0	153 318	3 290 263
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 983 019</b>	<b>0</b>	<b>153 318</b>	<b>4 136 337</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	807 954	-264 426	-153 318	390 211
Årets resultat, kr	-264 426	264 426	349 201	349 201
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>543 528</b>	<b>0</b>	<b>195 883</b>	<b>739 412</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 526 547</b>	<b>0</b>	<b>349 201</b>	<b>4 875 749</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 296 000 kr samt ianspråktagande skett med 142 682 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	543 529
Årets resultat, kr	349 201
Reservation till underhållsfond, kr	-296 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	142 682
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>739 412</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>739 412</b>

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

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	349 201 kr
Avsättning till underhållsfond	-296 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>142 682 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-153 318 kr
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>195 883 kr</b>

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 815 711	1 769 543
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 008	2 508
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 819 719</b>	<b>1 772 051</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-660 203	-1 170 089
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 299	-80 135
Personalkostnader	Not 6	-39 115	-62 613
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-398 330	-459 065
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 131 946</b>	<b>-1 771 903</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>687 773</b>	<b>148</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 571	45 652
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-366 143	-310 225
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-338 572</b>	<b>-264 573</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>349 201</b>	<b>-264 426</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>349 201</b>	<b>-264 426</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>349 201</b>	<b>-264 426</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	14 811 150	15 209 480
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	45 951	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>14 857 102</b>	<b>15 209 480</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**14 857 602 15 209 980**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	575 417	601 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	47 353	49 694
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>622 770</b>	<b>650 866</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 600 000	1 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 600 000</b>	<b>1 200 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	66 194	66 194
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>66 194</b>	<b>66 194</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 288 963 1 917 060**

### Summa Tillgångar

**17 146 565 17 127 040**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	846 074	846 074
Fond för yttre underhåll	3 290 263	3 136 945
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 136 337</b>	<b>3 983 019</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	390 211	807 954
Årets resultat	349 201	-264 426
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>739 412</b>	<b>543 529</b>

<b>Summa Eget kapital</b>	<b>4 875 748</b>	<b>4 526 548</b>
---------------------------	------------------	------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 014 564	8 729 064
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>8 014 564</b>	<b>8 729 064</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 892 000	3 562 000
Leverantörsskulder		109 255	53 766
Skatteskulder		4 566	4 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	250 432	251 471
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 256 253</b>	<b>3 871 429</b>

<b>Summa Skulder</b>		<b>12 270 817</b>	<b>12 600 492</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>17 146 565</b>	<b>17 127 040</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	687 773	148
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	398 330	459 065
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>398 330</b>	<b>459 065</b>
Erhållen ränta	27 571	45 652
Erlagd ränta	-356 558	-311 278
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>757 115</b>	<b>193 587</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 128	3 705
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	45 240	38 684
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>47 368</b>	<b>42 389</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>804 483</b>	<b>235 976</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-45 951	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-45 951</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-384 500	-362 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-384 500</b>	<b>-362 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>374 031</b>	<b>-126 024</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 850 479</b>	<b>1 976 503</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 224 510</b>	<b>1 850 479</b>

**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.

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	10 489 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 756 908	1 705 740
	Hyror garage och parkeringsplatser	62 400	62 400
	Övriga intäkter	3	2 003
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 819 311</b>	<b>1 770 143</b>
	Hysesbortfall	-3 600	-600
	<i>Summa</i>	<b>-3 600</b>	<b>-600</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 815 711</b>	<b>1 769 543</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring Länsförsäkringar	3 979	2 500
	Övriga intäkter	29	8
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>4 008</b>	<b>2 508</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-181 671	-178 840
	Reparationer	-1 750	-51 076
	Planerat underhåll	-142 682	-639 859
	El	-105 714	-97 739
	Vatten	-82 086	-76 376
	Sophämtning	-40 560	-34 680
	Fastighetsförsäkring	-31 584	-30 224
	Kabel-TV och bredband	-13 948	-13 977
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-49 758	-47 070
	Övriga driftkostnader	-10 450	-249
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-660 203</b>	<b>-1 170 089</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-30	0
	Extern revision	-13 700	-15 055
	Konsultkostnader	0	-41 918
	Medlemsavgifter	-17 528	-17 081
	Föreningsverksamhet	-1 899	-2 100
	Övriga förvaltningskostnader	-1 142	-3 980
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-34 299</b>	<b>-80 135</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-27 600	-43 500
	Revisionsarvode	-1 500	-2 250
	Övriga arvoden	-5 000	-2 500
	Sociala avgifter	-5 015	-14 363
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-39 115</b>	<b>-62 613</b>

Föreningen har inte haft några heltidsanställda. Under 2024 ligger även en del arvoden som hörde till 2023.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-398 330	-459 065
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-398 330</b>	<b>-459 065</b>

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	660	744
	Ränteintäkter placeringar	25 621	42 515
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 289	2 393
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>27 571</b>	<b>45 652</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-366 017	-310 175
	Övriga räntekostnader	-125	-50
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-366 143</b>	<b>-310 225</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 773 503	19 773 503
	Ingående anskaffningsvärde mark	933 900	933 900
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>20 707 403</b>	<b>20 707 403</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 497 923	-5 038 858
	Årets avskrivningar	-398 330	-459 065
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-5 896 253</b>	<b>-5 497 923</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>14 811 150</b>	<b>15 209 480</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 400 000	15 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	173 000	168 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 488 000	4 207 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	148 000	138 000
	<i>Summa</i>	<b>22 209 000</b>	<b>19 713 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 946 000	13 946 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>13 946 000</b>	<b>13 946 000</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	45 951	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>45 951</b>	<b>0</b>

Påbörjat projekt avser takbyte i föreningen.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	558 317	584 285
	Skattekonto	17 100	16 887
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>575 417</b>	<b>601 172</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	34 111	31 584
	Upplupna ränteintäkter	8 555	13 420
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 687	4 690
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>47 353</b>	<b>49 694</b>
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 600 000	1 200 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>1 600 000</b>	<b>1 200 000</b>
Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	66 194	66 194
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>66 194</b>	<b>66 194</b>

**Not 17 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	3,99%	2028-11-17	909 000	122 000
SBAB	3,67%	2029-09-14	325 064	100 000
SBAB	3,58%	2027-04-16	2 610 000	60 000
SBAB	4,25%	2028-05-19	1 335 000	30 000
SBAB	3,6%	2028-01-14	3 177 500	30 000
SBAB	1,51%	2026-09-25	3 550 000	50 000
			<b>11 906 564</b>	<b>392 000</b>

Långfristig del	8 014 564
Nästa års amortering av långfristig skuld	342 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 550 000
Kortfristig del	3 892 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	392 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 393 064
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,08%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	146 477	152 629
Upplupna räntekostnader	37 363	27 779
Övriga upplupna kostnader	66 592	71 063
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>250 432</b>	<b>251 471</b>

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-17.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Falköping, org.nr. 716410-3843

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Falköping för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Falköping för räkenskapsåret 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 överträdelse 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Isabelle Alvarsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Andersson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Tunnbindaren i Falköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Kristina Svenning

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:32:10



### Kaj Spetz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:41:20



### Mona Margareta Segerfeldt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:37:14



### Elin Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:33:13



### Robin Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:32:28



### Katarina Åkesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:33:33



### Björn Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 19:48:58



### Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 08:44:49



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Tunnbindaren i Falköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Björn Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 19:47:21



### Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 08:44:17



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.