



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 239 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 827 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 174 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 809 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Tunaberg i Köping

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
239 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Inte tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 827 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
174 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
809 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Tunaberg i Köping med säte i KÖPING org.nr. 716412-4872 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Köping kommun. På fastigheten finns två bostadshus med tillsammans fyra trapphus med adresserna Sankt Olovsgatan 58 A-B och Sankt Olovsgatan 60 A-B.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tunadal 40	1986-01-01	1986 och 1987
Tunadal 41	1986-01-01	1986 och 1987

Totalt 2 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. 2027-07-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	förråd	18
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 267
2	lokaler (hyresrätt)	36
63	p-platser	0
Totalt 134 objekt		5 321

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 18 st 2.5 rok, 32 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marianne Ek	Ordförande
Helena Nyberg	Vice ordförande
Börje Gustafsson	Sekreterare
Carl-Inge Westberg	Ledamot
Gullan Rytting	Ledamot
Elisabet Jansson	Ledamot
Åke Mohlin	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Ek, Gullan Rytting samt Carl-Inge Westberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Ek, Elisabet Jansson, Börje Gustafsson och Helena Nyberg.

Revisorer har varit: Kenneth Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Maj Appelqvist (sammankallande), Anders Reuterhäll samt Per Jönsson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Marianne Ek med Helena Nyberg som suppleant.

Vicevärd har varit: Dan Eckerståhl från HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24 i Tunadals samlingslokal. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +8% 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.

Föreningen följer underhållsplanen och utför löpande underhåll under året. Under året har föreningen utfört underhåll på hissarna samt målat källardörrar, hissdörrar samt räcken.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Parkering
2019-2020	Hissrenovering
2021	Fiber
2022	Samlingslokalen
2024	Energioptimering
2025	Nya dörrar och drivmekanism samtliga hissorgar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: byte av entrédörrar och installation av bergvärme.

Ekonomi: styrelsen bedömer att utvecklingen av månadsavgifterna hamnar inom ramen för inflationen i samhället.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Styrelsemedlemmar har under året varit med i utbildningar om arvoden och ersättningar samt styrelsestöd. De har även deltagit i informationsträffar angående ekonomi och investeringar.

I november hölls en informationsträff angående ekonomi- och energifrågor, med 46 deltagare.

Medlemsaktiviteter under året har varit korvgrillning och julkaffe.

På www.hsb.se/malardalarna kan alla medlemmar logga in, där finns bland annat information om lägenheten, avier, medlemserbjudanden och föreningsdokument.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	239	186	228	267	294
Skuldsättning, kr/kvm	3 827	3 946	4 107	4 268	4 616
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 840	3 986	4 149	4 311	4 664
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	174	166	146	138	141
Årsavgifter, kr/kvm	809	785	763	748	748
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	826	795	774	758	758
Nettoomsättning, tkr	4 363	4 205	4 088	4 010	4 010
Resultat efter finansiella poster, tkr	-726	160	184	400	739
Soliditet, %	34	34	33	32	30

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på större underhåll som utförts under året. Åtgärderna är av periodiskt karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varav underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. .

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 239 kr/m².

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	2 721 984	0	0	2 721 984
Underhållsfond, kr	3 059 885	0	-886 349	2 173 536
S:a bundet eget kapital, kr	5 781 869	0	-886 349	4 895 520
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 473 224	159 874	886 349	6 519 447
Årets resultat, kr	159 874	-159 874	-726 269	-726 269
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 633 098	0	160 080	5 793 178
S:a eget kapital, kr	11 414 967	0	-726 269	10 688 698

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 264 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 150 349 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	5 633 098
Årets resultat, kr	-726 269
Reservation till underhållsfond, kr	-264 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 150 349
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 793 178

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 793 178

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	4 363 253	4 205 429
Övriga rörelseintäkter	Not 3	750	180
Summa Rörelseintäkter		4 364 003	4 205 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 516 723	-2 574 067
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 026	-53 547
Personalkostnader	Not 6	-66 151	-92 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-836 881	-831 692
Summa Rörelsekostnader		-4 502 781	-3 551 817
Rörelseresultat		-138 778	653 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 474	56 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-593 965	-550 577
Summa Finansiella poster		-587 491	-493 919
Resultat efter finansiella poster		-726 269	159 874
Resultat före skatt		-726 269	159 874
Årets resultat		-726 269	159 874

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	29 839 707	30 676 587
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		29 839 707	30 676 587
Summa Anläggningstillgångar		29 839 707	30 676 587

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		362	131
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 803 270	2 396 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 745	161 259
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 966 377	2 557 614
Summa Omsättningstillgångar		1 966 377	2 557 614

Summa Tillgångar		31 806 084	33 234 201
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 721 984	2 721 984
Fond för yttre underhåll	2 173 536	3 059 885
Summa Bundet eget kapital	4 895 520	5 781 869

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 519 447	5 473 224
Årets resultat	-726 269	159 874
Summa Fritt eget kapital	5 793 179	5 633 098

Summa Eget kapital

10 688 699 **11 414 967**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 573 947	17 137 448
Summa Långfristiga skulder		15 573 947	17 137 448

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 652 806	3 858 668
Leverantörsskulder		264 285	118 046
Skatteskulder		8 241	17 371
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	46 743	44 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	571 363	643 300
Summa Kortfristiga skulder		5 543 438	4 681 786

Summa Skulder

21 117 385 **21 819 234**

Summa Eget kapital och skulder

31 806 084 **33 234 201**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-138 778	653 793
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	836 881	831 692
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	836 881	831 692
Erhållen ränta	6 474	56 658
Erlagd ränta	-596 317	-545 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 260	996 219
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 668	-5 857
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	69 866	24 205
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	71 534	18 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	179 794	1 014 567
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-456 174
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-456 174
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-769 363	-856 048
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-769 363	-856 048
Årets kassaflöde	-589 569	-297 655
Likvida medel vid årets början	2 388 627	2 686 282
Likvida medel vid årets slut	1 799 058	2 388 627

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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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	26 803 974 kr
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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 261 152	4 137 120
	Hyror garage och parkeringsplatser	122 580	89 460
	Övriga primära intäkter	9 066	4 814
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 392 798	4 231 394
	Hysesbortfall	-29 545	-25 965
	<i>Summa</i>	-29 545	-25 965
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 363 253	4 205 429
	I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.		
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	750	180
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	750	180
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-675 940	-774 376
	Snö och halk-bekämpning	0	-9 406
	Reparationer	-160 540	-307 935
	Planerat underhåll	-1 150 349	0
	Försäkringsskador	-8 620	-11 720
	El	-153 133	-134 074
	Uppvärmning	-470 442	-460 606
	Vatten	-296 344	-289 380
	Sophämtning	-89 914	-91 597
	Fastighetsförsäkring	-72 446	-64 684
	Kabel-TV och bredband	-310 080	-310 080
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-116 440	-111 130
	Övriga driftkostnader	-12 476	-9 079
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 516 723	-2 574 067

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 965	0
	Administrationskostnader	-11 481	-6 052
	Extern revision	-15 625	-14 725
	Medlemsavgifter	-25 000	-25 000
	Föreningsverksamhet	-5 584	-6 838
	Övriga förvaltningskostnader	-23 371	-932
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-83 026	-53 547
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-49 430	-67 808
	Revisionsarvode	-3 710	-7 205
	Övriga arvoden	-3 090	-3 000
	Löner och övriga ersättningar	-973	-688
	Sociala avgifter	-8 948	-13 810
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-66 151	-92 511
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	-781 492	-776 303
	Avskrivning på markanläggning	-55 389	-55 389
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-836 881	-831 692
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	6 352	56 563
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	122	95
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 474	56 658

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	-593 387	-550 577
	Övriga räntekostnader	-578	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-593 965	-550 577
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 546 759	39 768 423
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 927 218	3 927 218
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 107 778	1 107 778
	Årets investeringar	0	778 336
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	45 581 755	45 581 755
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 905 168	-14 073 476
	Årets avskrivningar	-836 881	-831 692
	Återförda nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 742 048	-14 905 168
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 839 707	30 676 587
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 600 000	30 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	25 000	29 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 556 000	6 252 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	42 181 000	37 081 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 130 000	39 130 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 130 000	39 130 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	322 162
	Omklassificering till byggnad	0	-322 162
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 799 058	2 388 627
Övriga fordringar	4 212	7 597
Summa Övriga fordringar	1 803 270	2 396 224

Not 13 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>
Stadshypotek AB	3,93%	2028-01-30	3 767 536	80 000
Stadshypotek AB	3,91%	2028-03-30	5 298 920	80 000
Stadshypotek AB	3,58%	2029-03-30	1 263 830	240 000
Sparbanken Västra Mälardalen	3,49%	2030-03-01	3 089 305	152 420
Stadshypotek AB	1,17%	2026-01-30	3 977 338	65 000
Stadshypotek AB	1,57%	2027-01-30	2 829 824	123 048
			20 226 753	740 468

Långfristig del	15 573 947
Nästa års amortering av långfristig skuld	675 468
Lån som ska konverteras inom ett år	3 977 338
Kortfristig del	4 652 806
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	740 468
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 961 872
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,96%
Finns swap-avtal	Nej

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

Momsskuld	2 328	1 214
Källskatt	57	57
Inre fond	28 515	28 515
Övriga kortfristiga skulder	15 843	14 615
Summa Övriga skulder	46 743	44 401

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	380 997	369 075
	Upplupna räntekostnader	44 912	47 264
	Övriga upplupna kostnader	145 454	226 961
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	571 363	643 300

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-02.

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tunaberg i Köping, org.nr. 716412-4872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunaberg i Köping 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 Brf Tunaberg i Köping 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Köping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Tunaberg i Köping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marianne Elisabet Ek

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:30:33



Helena Nyberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 00:02:33



Åke Mohlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 12:42:26



Elisabet Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:31:27



Gullan Rytting

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 19:14:37



Carl-Inge Westberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:03:59



Börje Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 14:51:07



Kenneth Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 19:36:47



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:42:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Tunaberg i Köping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kenneth Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 19:33:30



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:41:40



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.