



Årsredovisning 2025

Brf Tunnan



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Tunnan med säte i LUND org.nr. 745000-0901 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tunnan 18	1944-01-01	1944
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2026-03-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	p-platser	0
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 300
Totalt 25 objekt		1 300

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 17 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Hellström	Ordförande
Wiebke Kolbe	Ledamot
Shashi Daniel Bengtsson	Ledamot
Simon Holm	Ledamot
Christoffer Kjellson	Ledamot
Filip Sjövall	Suppleant
Mikaela Persson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Simon Holm, Christoffer Kjellsson, Wiebke Kolbe, Filip Sjövall och Mikaela Persson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Wiebke Kolbe, Shashi Daniel Bengtsson, Simon Holm, Christoffer Kjellsson och Maria Hellström.

Revisor har varit: Morgan Nilsson BoRevision i Sverige, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Stig Andersson och Hanna Lundquist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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 2025-09-05.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Balkonger 1992
Stambyte 1995
Byte av elledningar 1999-2005
Renovering av tvättstuga och torkrum 2005
Byte av fastighetens dränerings- och dagvattensystem 2008
Energideklaration är utförd av ÅF 2008
Lägenhetsregister till Lantmäteriet 2010
Brandskyddskontroll är utförd av Fire & Safety Brigade Sverige 2013
Byte av stamventiler (värme) termostatsatser, styr- och reglerenhet 2013
Byte av garageportar samt armaturer 2013
Breddande av trädgårdsgångar samt byggande av uteplats 2014
En pergola har byggts av medlemmar i föreningen 2015
Skorstenar har fogats om, samt montering av väderskyddande hatt 2015
Fastighetens norrsida samt garagegavlar har fogats om 2015
Stamspolning 2016
Byte av elcentral 2016
Bytt lister och reparerat vissa fönster 2017
Målat fönster källare/sopdörr 2017
Komplettering av grus vid garagen 2018
Energideklaration 2018
Installation av spalje längs med garaget i norra fasaden 2018
Omfogning av fasad på gavlar samt sydsidan 2021
Målning trapphus 2021
Nya led-lampor med rörelsesensorer i trapphus/källare 2021
Målat skärmar på balkonger 2021
Bytt 8 st fönster 2021

Spolning dagvatten och spill + stamspolning 2022
Bytt cirkulationspump till fjärrvärmesystem 2022
OVK självdrag/frånluft, funktionskontroll av ventilationssystemet 2023
Installation av solceller 2023-2024
Byte till IMD av el 2024
Lagning och målning av sockel på huset 2025
Lagning och målning av miljöhuset 2025
Målning av ståldörrar 2025
Byte av alla gemensam brandlarm till brandlarm med 10 års batteri 2025
Brandrond utfört av FSB Sverige 2025

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

Spolning dagvatten och spill + stamspolning - senast 2027
Komplettering av grus vid garagen
Energideklaration - senast 2028
OVK självdrag/frånluft, funktionskontroll av ventilationssystemet - senast 2029

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	270	245	269	166	280
Skuldsättning, kr/kvm	2 810	3 065	3 401	3 087	3 160
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 810	3 065	3 401	3 087	3 160
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	302	270	247	251	246
Årsavgifter, kr/kvm	942	900	865	855	839
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	954	919	880	863	847
Nettoomsättning, tkr	1 236	1 187	1 134	1 122	1 101
Resultat efter finansiella poster, tkr	-28	110	158	36	246
Soliditet, %	37	35	33	32	31

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 181 021 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 270 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1 %.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	60 869	0	0	60 869
Upplåtelseavgifter, kr	2 600	0	0	2 600
Underhållsfond, kr	1 442 632	0	-141 275	1 301 357
S:a bundet eget kapital, kr	1 506 101	0	-141 275	1 364 826
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	666 461	109 961	141 275	917 697
Årets resultat, kr	109 961	-109 961	-27 972	-27 972
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	776 422	0	113 303	889 725
S:a eget kapital, kr	2 282 523	0	-27 972	2 254 551

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 32 000 kr samt ianspråktagande skett med 173 275 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	776 422
Årets resultat, kr	-27 972
Reservation till underhållsfond, kr	-32 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	173 275
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	889 725

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	889 725

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	1 235 877	1 187 462
Övriga rörelseintäkter		3 818	7 353
Summa Rörelseintäkter		1 239 694	1 194 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-873 841	-674 007
Övriga externa kostnader	Not 4	-58 314	-37 837
Personalkostnader	Not 5	-44 026	-42 567
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-205 210	-208 654
Summa Rörelsekostnader		-1 181 391	-963 065
Rörelseresultat		58 303	231 750
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 722	24 384
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-98 997	-146 173
Summa Finansiella poster		-86 275	-121 789
Resultat efter finansiella poster		-27 972	109 961
Resultat före skatt		-27 972	109 961
Årets resultat		-27 972	109 961

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	5 097 907	5 303 117
Summa Materiella anläggningstillgångar		5 097 907	5 303 117
Summa Anläggningstillgångar		5 097 907	5 303 117

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 436
Övriga kortfristiga fordringar		99 272	99 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	31 083	17 114
Summa Kortfristiga fordringar		130 355	117 745

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	897 209	1 048 149
Summa Kassa och bank		897 209	1 048 149
Summa Omsättningstillgångar		1 027 564	1 165 894

Summa Tillgångar		6 125 471	6 469 011
------------------	--	-----------	-----------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	63 469	63 469
Fond för yttre underhåll	1 301 357	1 442 632
Summa Bundet eget kapital	1 364 826	1 506 101
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	917 697	666 461
Årets resultat	-27 972	109 961
Summa Fritt eget kapital	889 725	776 422
Summa Eget kapital	2 254 551	2 282 524

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 110	475 000
Summa Långfristiga skulder	0	475 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 652 700	3 509 660
Leverantörsskulder	56 912	48 594
Skatteskulder	Not 126 154	3 898
Övriga kortfristiga skulder	364	734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13154 789	148 601
Summa Kortfristiga skulder	3 870 919	3 711 487
Summa Skulder	3 870 919	4 186 487
Summa Eget kapital och skulder	6 125 471	6 469 011

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	58 303	231 750
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	205 210	208 654
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	205 210	208 654
Erhållen ränta	12 722	24 384
Erlagd ränta	-107 841	-138 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	168 394	326 515
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-12 609	-101 048
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	25 236	-282 968
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	12 627	-384 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181 021	-57 501
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-388 805
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-388 805
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-331 960	-436 580
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-331 960	-436 580
Årets kassaflöde	-150 939	-882 886
Likvida medel vid årets början	1 048 149	1 931 035
Likvida medel vid årets slut	897 209	1 048 149

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: 40 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 169 460	1 157 796
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	54 854	12 401
	Hyror förbrukningsbaserad	0	38
	Övriga primära intäkter	11 563	17 227
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 235 877	1 187 462
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 235 877	1 187 462

I årsavgiften ingår värme, vatten, fasta avgifter för el, kabel-TV och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-108 861	-105 247
	Snö och halk-bekämpning	-12 975	-12 551
	Reparationer	-12 519	-40 158
	Planerat underhåll	-173 275	0
	El	-36 444	-46 535
	Uppvärmning	-278 786	-249 618
	Vatten	-77 925	-54 217
	Sophämtning	-50 635	-52 121
	Fastighetsförsäkring	-21 142	-20 636
	Kabel-TV och bredband	-59 904	-53 805
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 376	-39 120
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-873 841	-674 007

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 376	-3 000
	Administrationskostnader	-20 501	-11 574
	Extern revision	-16 625	-16 125
	Konsultkostnader	-6 250	0
	Föreningsverksamhet	0	-1 504
	Övriga förvaltningskostnader	-13 562	-5 634
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-58 314	-37 837

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-33 500	-31 465
	Övriga arvoden	0	-1 040
	Sociala avgifter	-10 526	-10 062
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-44 026	-42 567
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-179 588	-183 032
	Avskrivning på markanläggning	-25 622	-25 622
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-205 210	-208 654
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-95 259	-142 781
	Övriga räntekostnader	-3 738	-3 392
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-98 997	-146 173

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 541 535	8 152 730
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 929	22 929
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 024 882	1 024 882
	Årets investeringar	0	388 805
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	9 589 346	9 589 346
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 286 229	-4 077 575
	Årets avskrivningar	-205 210	-208 654
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 491 439	-4 286 229
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 097 907	5 303 117
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 600 000	13 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 200 000	13 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	29 800 000	26 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 444 990	4 444 990
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 444 990	4 444 990
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	5 333	5 144
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 750	11 970
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	31 083	17 114
Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	897 209	1 048 149
	<i>Summa Kassa och bank</i>	897 209	1 048 149

Not 11	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>
SEB Autogiro	3,15%	2026-03-28	517 500	0
SEB Autogiro	1,49%	2026-05-28	475 500	0
SEB Autogiro	3,06%	2026-12-28	1 200 000	0
SEB	3,06%	2026-12-28	1 459 700	30 420
			3 652 700	30 420
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 652 700	
Kortfristig del			3 652 700	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			30 420	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			121 680	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,87%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	6 154	3 898
<i>Summa Skatteskulder</i>	6 154	3 898

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	93 076	85 289
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	2 658	11 502
Övriga upplupna kostnader	59 055	51 810
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	154 789	148 601

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 2026-03-31.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tunnan, org.nr. 745000-0901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tunnan för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tunnan

för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Maria Hellström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 20:10:36



Wiebke Kolbe

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 20:30:11



Shashi Daniel Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 20:15:19



Christoffer Kjellson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 20:21:23



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:12:07



Revisionsberättelse 2025

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

Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:10:45



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. Fondbeholdningen 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.