

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tunnbyhus nr 1, 738200-0300, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2025 - 31/12 2025.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Bromölla.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Violen 2, Pionen 7 och Fuchsian 7-8.

Samtliga fastigheters mark ägs av föreningen.

På fastigheterna finns byggnad med 48 upplåtna bostadsrätter och 4 hyreslokaler.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 25 juni 2025:

Iren Möller	ordförande	Vald till stämman 2026
Jane Nordgren	ledamot	Vald till stämman 2027
Mattias Junemalm	ledamot	Vald till stämman 2027
Kuno Gerstl	ledamot	Vald till stämman 2026
Christoffer Levall	ledamot	Vald till stämman 2026

Suppleanter har varit

Pia Nielsen	Vald till stämman 2026
Bengt Persson	Vald till stämman 2026
Tomasz Persson	Vald till stämman 2026
Inger Sjölund	Vald till stämman 2026

### Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Iren Möller, Kuno Gerstl och Christoffer Levall, ordinarie ledamöter, samt suppleanterna Pia Nielsen, Bengt Persson, Tomasz Persson och Inger Sjölund.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen, samt av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist, auktoriserad revisor

### Valberedning

Valberedning har varit vakant.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2025.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

### Anställda

Föreningen har en anställd som vaktmästare/vicevärd och en anställd för trappstädningen.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Mattias Junemalm.

## Lägenhetsfördelning

1 rok 6 st                      2 rok 24 st                      3 rok 18 st

Lägenhetsytan är 2 869,5 kvm. Taxerad lokalyta 94 kvm

## Medlemsinformation

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 49 st och vid årets slut 49 st.

## Reparationer och underhåll

Erforderliga underhålls- och reparationsarbeten har utförts, varav speciellt kan nämnas:

Nya uttag och knappar i källaren Ågatan 31.

Byte av vattenmätarkonsol, och nya ställdon till fjärrvärmens.

Upprensning i trädgården, bortforsling av buskar, klippning häckar och sågat ner träd.

**Planerade underhåll år 2026 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.**

Inget större inplanerat.

## Underhållsplan

Föreningen har börjat att ta fram uppgifter för göra underhållsplan. Avsättning till framtida underhåll görs med 0,5% av taxeringsvärdet.

## Fastighetsförsäkring

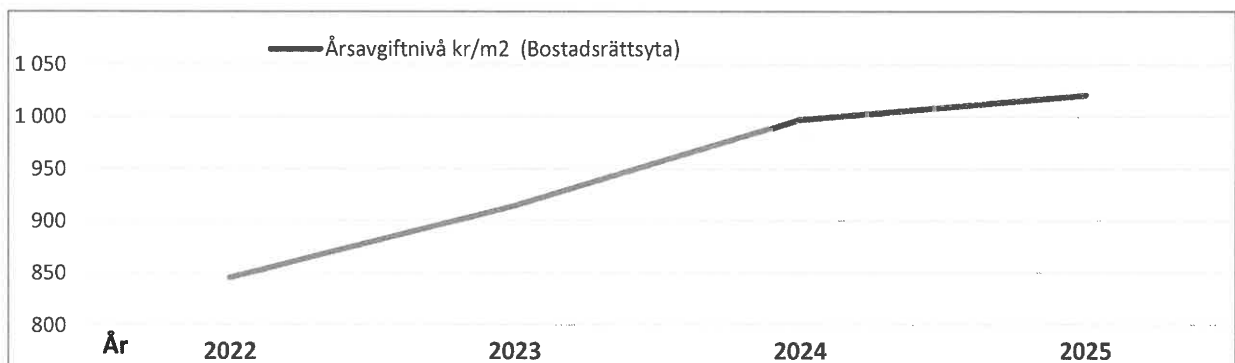
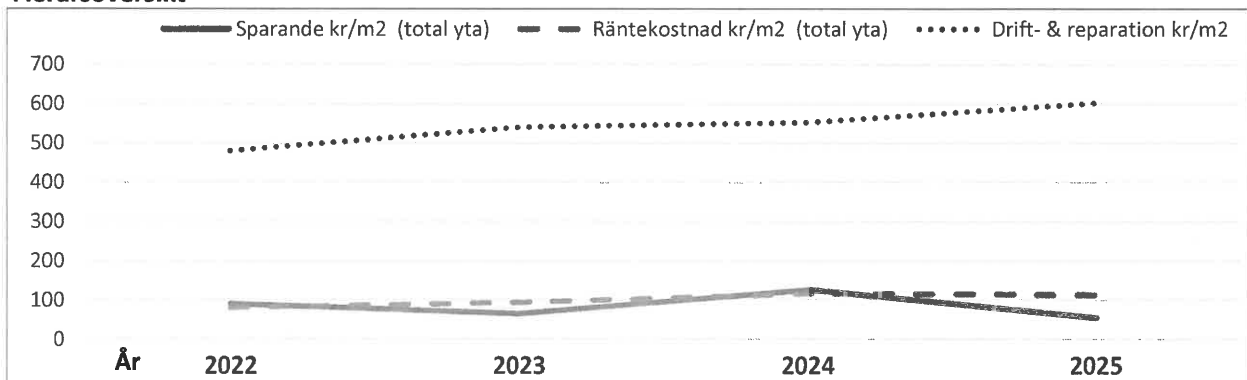
Fastighetsförsäkring är tecknad i Trygg Hansa till fullvärde.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2,5% under 2025.

För 2026 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 3%, samt öka avgiften för parkeringsplatser med 20 kr.

## Flerårsöversikt



21

Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning		2 973	2 927	2 693	2 473	2 376
Resultat		-391	-2	-259	-173	-119
Balansomslutning		15 624	11 998	11 985	12 215	10 960
Soliditet		25%	3%	3%	5%	7%
Årsavgiftnivå kr/m <sup>2</sup> (Bostadsrättsyta)		1 020	997	914	845	
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		98%	98%	97%	98%	
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	<sup>1)</sup>	-23	285	101	177	
Sparande kr/m <sup>2</sup> (total yta)	<sup>2)</sup>	56	126	64	89	
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)		35	30	30	30	
Underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)		32	78	72	91	
Drift- & reparationskostnader kr/m <sup>2</sup> (total yta)		601	552	540	480	
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta)	<sup>3)</sup>	335	287	308	260	
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta)		112	115	93	79	
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (total yta)		3 761	3 746	3 746	3 240	
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (bostadsrättsyta)		3 884	3 869	3 869	3 346	
Lån / taxeringsvärde		54%	63%	63%	55%	
Räntekänslighet	<sup>4)</sup>	3,8%	3,9%	4,2%	4,0%	

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

### Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

	Anges i tkr	År	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter			2 927	2 861	2 622	2 424
Övriga intäkter			47	66	72	49
Drift-, reparations- och personalkostnader			-2 476	-2 215	-2 230	-1 974
Räntor			-332	-340	-274	-235
Amortering		*	-85	0	0	0
Avsättning framtida underhåll			-104	-88	-88	-88
<b>SUMMA</b>			<b>-23</b>	<b>285</b>	<b>101</b>	<b>177</b>

\* Senaste årets amortering motsvarar: 0,8% Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%

### Kommentar årets resultat

Föreningen har ett negativt resultat för året, även efter fondavsättning.

Föreningen har höjt avgifterna för 2026.

Eget kapital	Insats	Uppskrivn fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	85 761		231 417	1 861	-2 331	316 708
Disposition				-2 331	2 331	0
Förändring		4 000 000				4 000 000
Avsättning yttre fond			103 530	-103 530		0
Uttag yttre fond			-240 445	240 445		0
Årets resultat					-391 199	-391 199
<b>Årets slut</b>	<b>85 761</b>	<b>4 000 000</b>	<b>94 502</b>	<b>136 445</b>	<b>-391 199</b>	<b>3 925 509</b>

### **Ekonomisk ställning och resultat**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	-469,64
Årets resultat	-391 199,39
Avsättning till yttre underhållsfond	-103 530,00
Uttag ur yttre underhållsfond	240 445,00
<b>Summa</b>	<b>-254 754,03</b>

Styrelsen föreslår att -254 754,03 kr balanseras i ny räkning.

*m*

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	1	2 973 382	2 927 030
		<u>2 973 382</u>	<u>2 927 030</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-1 646 552	-1 510 795
<i>Reparationer</i>	3	-135 874	-125 330
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-240 445	-69 962
Personalkostnader	5	-693 327	-578 408
Avskrivningar	6	-316 014	-305 014
		<u>-3 032 212</u>	<u>-2 589 509</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-58 830</b>	<b>337 522</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		231	536
Räntekostnader och liknande poster		-332 601	-340 388
		<u>-332 370</u>	<u>-339 852</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-391 199</b>	<b>-2 331</b>
Årets resultat enligt ovan		-391 199	-2 331
Avsättning till fond för yttre underhåll		-103 530	-88 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		240 445	69 962
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>		<b>-254 284</b>	<b>-20 369</b>

d

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 289 176	11 594 190
Maskiner, inventarier & installationer	8	99 000	0
		<b>15 388 176</b>	<b>11 594 190</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 388 176</b>	<b>11 594 190</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		9 477	8 516
Övriga kortfristiga fordringar		17 995	40 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 972	48 592
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>84 444</b>	<b>97 338</b>
Kassa och bank		151 111	306 553
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>151 111</b>	<b>306 553</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>235 555</b>	<b>403 891</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 623 731</b>	<b>11 998 081</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

## EGET KAPITAL

*Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		85 761	85 761
Uppskrivningsfond		4 000 000	0
Yttre underhållsfond		94 502	231 417
		<b>4 180 263</b>	<b>317 178</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		136 445	1 861
Årets resultat		-391 199	-2 331
		<b>-254 754</b>	<b>-470</b>

**Summa eget kapital****3 925 509**      **316 708***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	9	7 581 685	4 718 935
		<b>7 581 685</b>	<b>4 718 935</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	9	3 564 747	6 383 800
Inre reparationsfond		103 635	110 425
Leverantörsskulder		16 825	39 055
Skatteskulder		36 820	40 433
Övriga skulder		0	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	394 510	388 675
		<b>4 116 537</b>	<b>6 962 438</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****15 623 731**      **11 998 081**

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-58 830	337 522
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	316 014	305 014
Erhållen ränta	231	536
Erlagd ränta	-332 601	-340 388
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-75 185</b>	<b>302 683</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar - förändring	12 894	46 060
Kortfristiga skulder - förändring	-26 848	15 254
	<b>-13 954</b>	<b>61 314</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-89 139</b>	<b>363 997</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i anläggningstillgångar	-110 000	-161 316
Pågående arbete	0	0
	<b>-110 000</b>	<b>-161 316</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av lån	43 697	0
	<b>43 697</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från investerings &amp; finansieringsverksamheten</b>	<b>-66 303</b>	<b>-161 316</b>
<b>ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE</b>	<b>-155 443</b>	<b>202 681</b>
Likvida medel vid årets början	306 553	103 873
Likvida medel vid årets slut	151 111	306 553

21

## Tilläggsupplysningar

### Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, kallat K3. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten och renhållning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 20 - 100 år  
 Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader 1,69%

Nettoomsättning	Not 1	År 2025	År 2024
Hysesintäkter lokaler		11 031	11 031
Hysesintäkter garage, p-plats mm		24 740	29 500
Årsavgifter, TV och internet		2 926 648	2 860 886
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		10 946	22 935
Övriga intäkter		17	2 678
		<u>2 973 382</u>	<u>2 927 030</u>

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel och städ		-1 635	-21 457
Bevakningskostnader		-19 864	-19 525
Elavgifter		-62 558	-51 215
Värme		-613 658	-553 861
Vatten		-317 567	-246 579
Renhållning		-106 931	-105 839
Fastighetsförsäkring		-52 386	-51 826
TV och bredband		-169 369	-178 224
Fastighetsskatt		-62 601	-53 247
Förbrukningsinventar-/material		-64 826	-66 782
Tele, post- och bankkostnader		-13 204	-13 271
Administrativt förvaltningsavtal		-62 944	-60 876
Extern revisor		-19 000	-19 525
Överlåtelse- och pantkostnad		-3 791	-7 659
Övriga förvaltningskostnader		-27 342	-20 920
Övriga externa kostnader		-45 056	-36 174
Medlems- och föreningsavgifter		-3 820	-3 815
		<u>-1 646 552</u>	<u>-1 510 795</u>

Reparationer	Not 3		
Reparation lokaler		0	-4 444
Reparation gemensamma utrymmen		-8 838	-1 437
Reparation installationer		-105 838	-60 352
Reparation byggnader		-290	-43 444
Reparation utvändigt		-6 909	-2 441
Reparation övrigt		-10 999	-13 212
Underhåll av skador		-3 000	0
		<u>-135 874</u>	<u>-125 330</u>

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-240 445	-69 962
		<u>-240 445</u>	<u>-69 962</u>

<b>Personalkostnader</b>	<b>Not 5</b>		
Löner		-304 981	-222 544
Vicevärd		-157 413	-157 413
Arvode styrelsen		-22 250	-15 750
Semesterlöneskuld		-32 318	-31 887
Pensionskostnader		-18 904	-15 740
Sociala och andra avgifter		-149 574	-135 074
Övriga personalkostnader		-7 887	0
		<b>-693 327</b>	<b>-578 408</b>

<b>Avskrivningar</b>	<b>Not 6</b>		
Avskrivningar på byggnader		-137 000	-137 000
Avskrivning på förbättringar		-168 014	-168 014
Avskrivning på maskiner & inventarier		-11 000	0
		<b>-316 014</b>	<b>-305 014</b>

<b>Byggnader och mark</b>	<b>Not 7</b>				
	<b>Anskaffn. värde</b>	<b>Ack av-, upp-, nedskrivning</b>	<b>Årets avskrivn</b>	<b>Bokfört värde 2025-12-31</b>	<b>Avskrivn år</b>
Mark, ursprung	20 600	0	0	20 600	
Mark uppskrivning	0	4 000 000	0	4 000 000	
Byggnader	13 870 414	-6 253 729	-221 071	7 395 614	1948 - 2069
Relining	3 973 151	-235 647	-79 463	3 658 041	2022 - 2073
Asfaltering	133 750	-5 250	-2 625	125 875	2023 - 2072
El trapphus	92 756	-1 855	-1 855	89 046	2024 - 2073
<b>Summa</b>	<b>18 090 671</b>	<b>-2 496 481</b>	<b>-305 014</b>	<b>15 289 176</b>	

<b>Ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>År 2025</b>	<b>År 2024</b>
Vid årets början	18 090 671	17 929 355
Årets anskaffning	0	161 316
Uppskrivning mark	4 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 090 671</b>	<b>18 090 671</b>
Ingående avskrivningar	-6 496 481	-6 191 467
Årets avskrivningar enligt plan	-305 014	-305 014
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b>	<b>-6 801 495</b>	<b>-6 496 481</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 289 176</b>	<b>11 594 190</b>

<b>Taxeringsvärde</b>			
Taxeringsvärde mark:		4 741 000	4 012 000
Taxeringsvärde byggnader:		15 965 000	13 576 000
<b>Totalt taxeringsvärde:</b>		<b>20 706 000</b>	<b>17 588 000</b>

<b>Maskiner, inventarier, installationer</b>	<b>Not 8</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärde</b>			
Vid årets början			
Maskiner, inventarier, installationer		364 819	364 819
Inventarier och verktyg		110 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>		<b>474 819</b>	<b>364 819</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Ingående avskrivningar			
Maskiner, inventarier, installationer		-364 819	-364 819
Inventarier och verktyg		-11 000	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b>		<b>-375 819</b>	<b>-364 819</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		<b>99 000</b>	<b>0</b>

**Skulder kreditinstitut**

**Not 9**

Långgivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld År 2025	Skuld År 2024
Ivetofta Sparbank	2027-03-31	4,22%	3 437 935 kr	3 437 935 kr
Ivetofta Sparbank	2026-01-31	1,45%	1 281 000 kr	1 281 000 kr
Ivetofta Sparbank	rörligt	3,34%	2 133 800 kr	2 133 800 kr
Ivetofta Sparbank	2028-09-30	3,34%	4 228 750 kr	4 250 000 kr
LF Finans <i>gräsklippare</i>		5,80%	64 947 kr	kr
	<b>Snittränta</b>	<b>3,41%</b>	<b>11 146 432 kr</b>	<b>11 102 735 kr</b>

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 85 000 kr  
 Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 10 721 432 kr

Långfristiga skulder 7 581 685 kr  
 Kortfristiga skulder 3 564 747 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga  
 Föreningen har dock för avsikt att förlänga dessa lån

**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**Not 10**

**År 2025**

**År 2024**

Upplupna löner mm	17 697	28 314
Upplupna räntekostnader	11 567	15 968
Upplupna kostnader	140 691	127 089
Förutbetalda hyresintäkter	224 555	217 304
	<b>394 510</b>	<b>388 675</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

**Not 11**

Pantbrev i fastighet	11 260 000	11 260 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Årsredovisningens innehåll blev klart *29/5* 2026

Bromölla

2026 - *06-05*

Iren Möller

Kuno Gerstl

Christoffer Levall

Mattias Junemalm

Jane Nordgren

Min revisionsberättelse har avgivits

2026 - *06-08*

Johan Törnquist  
 Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tunnbyhus nr 1

Org.nr 738200-0300

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tunnbyhus nr 1 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *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 de 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. De 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tunbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmetod 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 revisionsmetod 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.

### **Anmärkning**

I föreningens stadgar står angivet att föreningen ska ha en underhållsplan och att avsättning ska ske till underhållsfond enligt denna plan. I strid med stadgarna finns ingen underhållsplan och avsättning till underhållsfond sker schablonmässigt.

Kristianstad 2026-06-08



---

Johan Törnquist  
Auktoriserad revisor