Årsredovisning 2025

Brf Tunadalen

769604-9050



B1kJ95Qpbl-HJxy59mTWx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tunadalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

B1kJ95Qpbl-HJxy59mTWx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Följetongen 1	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2000.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 936 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 936 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Elford	Ordförande
Björn Wessman	Styrelseledamot
Göran Israelsson	Styrelseledamot
Jan Brander	Styrelseledamot
Robert Lidman	Styrelseledamot
Alan Newsome	Suppleant
Johanna Ekberg	Suppleant
Stiv Ingvar Rydberg	Suppleant

Valberedning

Hans Rasch
Kristina Elford

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen eller två gemensamt

B1kJ95Qpbl-HJxy59mTWx

Revisorer

Daniel Bohlin Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-29. Stadgeändring för differentierade andelstal.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-07. Omröstning till stadgeändring för differentierade andelstal.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-20. Återinförande av 50-årsbestämmelsen i stadgarna.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-12. Omröstning av 50-årsbestämmelsen.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-22. Val av ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025
- Rensning av hängrännor och mossbekämpning på taken.
- Åtgärder av ventilationssystemen

Planerade underhåll

2026
- Utbyte av en värmepump
- Radiatorventiler och termostater i lägenheterna

Avtal med leverantörer

El, köp/sälj	Vattenfall
Elnät	Ellevio
Hissmontering och service	Hisstech
Sophämtning	SVOA
Tomträtt	Stockholms Stad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen införde differentierade andelstal för drift- och kapitalkostnader. Det inbetalades ca 4,3 mkr av medlemmarna. Med dessa medel inklusive tillgångar på sparkonto så amorterade BRF ca 5,2 mkr på bostadslånen. Konsekvensen blev att lånebelastningen gick ner till ca. 15,9 mkr och amorteringensnivån nu kommer vara 265 tkr/ år under 60 år.

Avsättning på 100 000 kr, som ska pågå under fem år, för framtida underhållskostnad av värmeanläggning och tvättstuga.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Två städdagar, vår och höst, har samlat medlemmar att sköta om vår tomt.

OVK har genomförts. Tre lägenheter blev underkända p.g.a felaktiga installationer i lägenheterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 053 897	2 880 644	2 058 685	1 950 269
Resultat efter fin. poster	731 402	948 913	-25 753	223 862
Soliditet (%)	69	60	60	59
Yttre fond	339 554	228 554	117 554	538 291
Taxeringsvärde	67 000 000	70 000 000	70 000 000	52 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 499	1 432	1 018	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,5	84,9	95,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 171	11 117	10 847	10 948
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 171	11 117	10 847	10 948
Sparande / kvm totalyta, kr	654	702	189	116
Elkostnad / kvm totalyta, kr	136	190	126	116
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	44	22	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	172	234	148	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	2,87	2,63	-
Räntekänslighet (%)	5,45	7,76	10,65	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

B1kJ95Qpbl-HJxy59mTWx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	15 004 000	-	-	15 004 000
Upplåtelseavgifter	18 196 000	-	-	18 196 000
Fond, yttre underhåll	228 554	-	111 000	339 554
Direkt kapitaltillskott	0	-	4 386 358	4 386 358
Balanserat resultat	-1 379 190	948 913	-111 000	-541 278
Årets resultat	948 913	-948 913	731 402	731 402
Eget kapital	**32 998 276**	**0**	**5 117 760**	**38 116 036**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-541 278
Årets resultat	731 402
Totalt	**190 124**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	386 100
Att från yttre fond i anspråk ta	-71 579
Balanseras i ny räkning	-124 397
	190 124

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

B1kJ95Qpbl-HJxy59mTWx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 053 897	2 880 644
Övriga rörelseintäkter	3	154 400	383 772
Summa rörelseintäkter		**3 208 297**	**3 264 416**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 372 928	-1 232 236
Övriga externa kostnader	9	-92 390	-90 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-464 784	-411 013
Summa rörelsekostnader		**-1 930 102**	**-1 733 428**
RÖRELSERESULTAT		**1 278 195**	**1 530 989**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 953	28 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-562 746	-610 712
Summa finansiella poster		**-546 793**	**-582 076**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**731 402**	**948 913**
ÅRETS RESULTAT		**731 402**	**948 913**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	52 942 053	53 401 749
Maskiner och inventarier	12	43 217	48 305
Summa materiella anläggningstillgångar		**52 985 270**	**53 450 054**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**52 988 070**	**53 452 854**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 931	-6 920
Övriga fordringar	14	11 698	48 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	187 474	166 945
Summa kortfristiga fordringar		**229 103**	**208 893**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 209 036	1 334 088
Summa kassa och bank		**1 209 036**	**1 334 088**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 438 139**	**1 542 981**
SUMMA TILLGÅNGAR		**54 426 209**	**54 995 835**

B1kJ95Qpbl-HJxy59mTWx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 586 358	33 200 000
Fond för yttre underhåll		339 554	228 554
Summa bundet eget kapital		**37 925 912**	**33 428 554**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-541 278	-1 379 190
Årets resultat		731 402	948 913
Summa fritt eget kapital		**190 124**	**-430 278**
SUMMA EGET KAPITAL		**38 116 036**	**32 998 276**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 874 470	4 822 637
Summa långfristiga skulder		**4 874 470**	**4 822 637**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 934 190	16 699 506
Leverantörsskulder		83 258	54 845
Skatteskulder		80 496	77 256
Övriga kortfristiga skulder		15 685	5 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	322 074	338 138
Summa kortfristiga skulder		**11 435 703**	**17 174 922**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**54 426 209**	**54 995 835**

B1kJ95Qpbl-HJxy59mTWx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 278 195**	**1 530 989**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	464 784	411 013
	1 742 979	**1 942 002**
Erhållen ränta	678	28 636
Erlagd ränta	-571 840	-607 098
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 171 817**	**1 363 540**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 935	-139 521
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 191	285 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 202 073**	**1 509 249**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 447 843
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-1 447 843**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 386 358	0
Upptagna lån	4 776 658	800 000
Amortering av lån	-10 490 141	-277 945
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 327 125**	**522 055**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-125 052**	**583 462**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 334 088**	**750 626**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 209 036**	**1 334 088**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

B1kJ95Qpbl-HJxy59mTWx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tunadalen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 - 10,00 %
Fastighetsförbättringar	4,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 902 668	2 772 162
Hyresintäkter, p-platser	62 257	58 350
El	12 476	15 665
Övriga intäkter	76 496	34 467
Summa	**3 053 897**	**2 880 644**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	-3
Erhållna bidrag	8 640	0
Erhållna statliga bidrag	145 757	0
Övriga intäkter	0	6 865
Försäkringsersättning	0	376 910
Summa	**154 400**	**383 772**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	34 756	34 200
Besiktning och service	63 435	10 721
Trädgårdsarbete	6 422	2 908
Övrigt	0	2 868
Förbrukningsmaterial	5 971	9 654
Summa	**110 584**	**60 350**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	9 336	2 001
Källarutrymmen	62 100	0
Dörrar och lås/porttele	24 982	33 649
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 151
VA	65 211	17 579
Värme	0	47 844
Ventilation	46 617	0
El	6 539	60 592
Hissar	7 792	23 278
Gård/markytor	19 975	57 682
Försäkringsärende/vattenskada	8 722	0
Summa	**251 274**	**247 776**

B1kJ95Qpbl-HJxy59mTWx

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	37 235	0
Tak	34 344	0
Summa	**71 579**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	263 801	368 066
Vatten	69 977	85 387
Sophämtning	43 159	47 135
Summa	**376 937**	**500 588**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	62 790	40 512
Tomträttsavgälder	375 900	281 925
Bredband/Kabeltv	82 488	61 964
Fastighetsskatt	41 376	39 120
Summa	**562 554**	**423 521**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 198	0
Övriga förvaltningskostnader	36 679	31 340
Juridiska kostnader	3 125	0
Revisionsarvoden	10 264	11 475
Ekonomisk förvaltning	36 124	47 364
Summa	**92 390**	**90 179**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	562 746	610 553
Övriga räntekostnader	0	159
Summa	**562 746**	**610 712**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 935 148	56 538 154
Årets inköp	0	1 396 994
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**57 935 148**	**57 935 148**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 533 399	-4 124 930
Årets avskrivning	-459 696	-408 469
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 993 095**	**-4 533 399**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**52 942 053**	**53 401 749**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	33 000 000
Summa	**67 000 000**	**70 000 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 837	20 988
Årets inköp	0	50 849
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**71 837**	**71 837**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 532	-20 988
Årets avskrivning	-5 088	-2 544
Utgående ackumulerad avskrivning	**-28 620**	**-23 532**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**43 217**	**48 305**

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

B1kJ95Qpbl-HJxy59mTWx

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 425	47 065
Övriga fordringar	3 273	1 803
Summa	**11 698**	**48 868**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 414	43 685
Försäkringspremier	21 268	20 254
Tomträtt	93 975	93 975
Förvaltning	10 542	9 031
Inkomsträntor	15 275	0
Summa	**187 474**	**166 945**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2027-11-09	3,04 %	5 080 270	5 286 070
SBAB	2026-09-25	3,04 %	793 227	5 286 025
SBAB	2026-09-25	1,15 %	4 812 637	4 942 637
SBAB	2026-04-27	3,02 %	4 902 526	4 927 411
SBAB	2026-10-27	2,84 %	220 000	280 000
SBAB				800 000
Summa			**15 808 660**	**21 522 143**
Varav kortfristig del			10 934 190	16 699 506

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 427 460 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 642	5 780
El	36 691	39 413
Utgiftsräntor	24 129	33 223
Vatten	11 832	10 733
Förutbetalda avgifter/hyror	243 780	248 989
Summa	**322 074**	**338 138**

B1kJ95Qpbl-HJxy59mTWx

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 785 100	21 785 100

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Björn Wessman
Styrelseledamot

Göran Israelsson
Styrelseledamot

Jan Brander
Styrelseledamot

Martin Elford
Ordförande

Robert Lidman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor

B1kJ95Qpbl-HJxy59mTWx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.04.2026 12:21

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 20.04.2026 14:19

DOCUMENT ID:
HJxy59mTWx

ENVELOPE ID:
B1kJ95Qpbl-HJxy59mTWx

DOCUMENT NAME:
Brf Tunadalen, 769604-9050 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
efb82e6d90a713f4368b96b2b21d011a8105c883f2773a56464ba2de19dbafb906d102bb1abde8a5821824d41ca04e90331683ca25c745ef0dfec987abde8099

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERT LIDMAN	Signed	20.04.2026 14:52	eID	Swedish BankID
robertlidman@telia.com	Authenticated	20.04.2026 14:33	Low	IP: 213.89.141.82
2. Björn Wessman	Signed	20.04.2026 17:18	eID	Swedish BankID
b.wessman@outlook.com	Authenticated	20.04.2026 16:53	Low	IP: 213.89.144.236
3. GÖRAN ISRAELSSON	Signed	20.04.2026 19:42	eID	Swedish BankID
goran.k.israelsson@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 19:41	Low	IP: 83.191.117.162
4. JAN BRANDER	Signed	20.04.2026 21:37	eID	Swedish BankID
janbrander09@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 21:35	Low	IP: 213.89.152.192
5. Lars Martin Elford	Signed	21.04.2026 10:20	eID	Swedish BankID
martin.elford@abdv.se	Authenticated	21.04.2026 10:19	Low	IP: 213.89.144.171
6. DANIEL BOHLIN	Signed	21.04.2026 12:21	eID	Swedish BankID
daniel@advertus.se	Authenticated	21.04.2026 12:21	Low	IP: 85.24.213.106

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tunadalen org.nr 769604-9050

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tunadalen för år 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

rJ1yqqmT-g-r1W1qqQTbl

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.

rJ1yqqmT-g-r1W1qqQTbl

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 Tunadalen för år 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 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

rJ1yqqmT-g-r1W1qqQTbl

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.

Stockholm den

Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor

rJ1yqqmT-g-r1W1qqQTbl

SEALED BY Verified RJ1YQQMT-G-R1W1QQQTBL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.04.2026 12:20

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 20.04.2026 14:19

DOCUMENT ID:
r1W1qqQTbl

ENVELOPE ID:
rJ1yqqmT-g-r1W1qqQTbl

DOCUMENT NAME:
BRF Tunadalen 2025, revisionsberättelse.pdf
4 pages

SHA-512:
a0741aa31ea972364fba588f3e4023c2865824bdaa82c4244d58494b7d313f7654e7cfa9295405465891ad4b84cf944a0feee1558a426da94e85860aee8d5f68

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL BOHLIN	Signed	21.04.2026 12:20	eID	Swedish BankID
daniel@advertus.se	Authenticated	21.04.2026 12:20	Low	IP: 85.24.213.106

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed