



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tunåsen, Uppsala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svartbäcken 14:1	2003	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2004

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 4 807 kvm och parkeringsyta garage 312 kvm. Byggnadernas totalyta är 5119 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mary Nilsson	Ordförande
Anders Lundgren	Adjungerad
Erik Sloge	Styrelseledamot
Eva Ekelund	Styrelseledamot
Rolf Jansson	Styrelseledamot
Thomas Stiernström	Styrelseledamot
Mats Mårtensson	Suppleant
Per Olov Göran Ekström	Suppleant

### Valberedning

Björn Ström  
Carolina Axvald

### Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas av två ledamöter i styrelsen i förening

### Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor	BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt	Inträdande Revisorsuppleant	BOREV Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggning avseende ledningar för dränering, spillvatten och dagvatten tillsammans med fastigheten Svartbäcken 14:3

### Servitut

Föreningen upplåter utan ersättning servitut med rätt för fastigheten Svartbäcken 14:3 att för all framtid bibehålla och underhålla transformatorstation inom fastigheten samt för samutnyttjande av gångar och grönytor för fastigheten Svartbäcken 14:3

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

2024 ● Byte av elmätare

### Planerade underhåll

2025 ● Målning, byte av motorpaket i garageporten

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Mediator
Fastighetsskötsel	Upplands boservice
Städning	Ekebystäd
Vicevärd	Alu consulting
Ventilationsservice och OVK	Upplands ventilationstjänst
Service av hissar	Uppsala lyftservice

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Föreningen höjde avgiften från och med 1 januari med 15 % men har ingen planerad avgiftshöjning för 2025. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

## Förändringar i avtal

Föreningen har under året tecknat nytt avtal med Uppsala lyftservice om service av hissar vad gäller alla hissar utom en som fortfarande servas av Kone under återstående garantitid. Nytt avtal har också tecknats med Klottrets fiende om rensning av hänggrännor vid avrop samt om garagestädning. I samband med byte av utrustning för elavläsning skrevs nytt avtal med Loggamera.

## Övriga uppgifter

Föreningen anslöt sig 2024 via Mediator/SBC till en kundportal som ger medlemmar möjlighet att hantera ärenden om sin lägenhet och för styrelsen att administrera föreningens ekonomi. Vid årsstämman godkände mötet en motion om undersökning av dricksvattnet. Mätningen gjordes av Uppsala kommun och provsvaren visade att alla gränsvärden uppfylldes enligt Livsmedelsverkets föreskrifter.

En vattenskada på Swedenborgsgatan 61 D har åtgärdats och ett rör som läckte i källarutrymmet har lagats. Tre pumpar har bytts ut och en tappkran har installerats i garaget och en vid inkommande vatten.

Styrelsen utför brandsyn, testkör pumpar och kontrollerar alla dörrar i fastigheten vid fyra tillfällen per år. Utredningen om åtgärder för att kunna använda skyddsrummen har pausats i avvaktan på besked från berörda myndigheter.

Styrelsen har anordnat den årliga sommarfesten i augusti och adventsglöggen i december med högt deltagande.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 76 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 563 788	3 942 195	3 366 454	3 247 206
Resultat efter fin. poster	-477 572	-1 076 971	-565 800	-349 420
Soliditet (%)	73	73	73	74
Yttre fond	1 942 887	1 907 137	1 962 375	1 923 400
Taxeringsvärde	153 287 000	153 287 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	868	749	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,0	91,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 944	6 006	6 117	5 891
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 581	5 640	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	136	59	151	176
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	39	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	116	100	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	28	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	203	168	-	-
Räntekänslighet (%)	6,85	9	11	11

**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 el (totalt 162 115 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Upplysning vid förlust

Underskottet för 2024 beror på att medlemsavgifterna, trots höjningar under året, inte täcker underhållskostnader och avskrivningar. Föreningen har under året haft oförutsedda höga underhållskostnader och taxehöjningar som påverkat utfallet. För kommande år har föreningen budgeterat med att intäkterna ska täcka driftskostnader, sparande samt den del av avskrivning som motsvarar amortering.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	82 960 000	-	-	82 960 000
Fond, yttre underhåll	1 907 137	-84 250	120 000	1 942 887
Balanserat resultat	-3 551 663	-992 721	-120 000	-4 664 384
Årets resultat	-1 076 971	1 076 971	-477 572	-477 572
<b>Eget kapital</b>	<b>80 238 503</b>	<b>0</b>	<b>-477 572</b>	<b>79 760 931</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 544 384
Årets resultat	-477 572
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 000
<b>Totalt</b>	<b>-5 141 956</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 141 956</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 563 788	3 942 582
Övriga rörelseintäkter	3	6 043	45 280
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 569 831</b>	<b>3 987 862</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 313 927	-2 363 958
Övriga externa kostnader	9	-275 794	-395 009
Personalkostnader	10	-55 540	-43 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 172 678	-1 172 634
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 817 939</b>	<b>-3 975 073</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>751 893</b>	<b>12 789</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 434	14 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 239 898	-1 104 373
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 229 464</b>	<b>-1 089 760</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-477 572</b>	<b>-1 076 971</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-477 572</b>	<b>-1 076 971</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	107 020 343	108 143 149
Maskiner och inventarier	13, 18	751 737	616 093
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>107 772 080</b>	<b>108 759 242</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>107 772 080</b>	<b>108 759 242</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 804	24 510
Övriga fordringar	14	1 079 747	397 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	106 400	126 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 192 951</b>	<b>548 154</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		204 271	586 048
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>204 271</b>	<b>586 048</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 397 222</b>	<b>1 134 203</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>109 169 302</b>	<b>109 893 445</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		82 960 000	82 960 000
Fond för yttre underhåll		1 942 887	1 907 137
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>84 902 887</b>	<b>84 867 137</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 664 384	-3 551 663
Årets resultat		-477 572	-1 076 971
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 141 956</b>	<b>-4 628 634</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>79 760 931</b>	<b>80 238 503</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 644 987	18 404 433
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 644 987</b>	<b>18 404 433</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 925 891	10 466 445
Leverantörsskulder		177 520	275 899
Skatteskulder		9 473	8 011
Övriga kortfristiga skulder		20 702	16 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	629 798	483 284
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 763 384</b>	<b>11 250 509</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>109 169 302</b>	<b>109 893 445</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>751 893</b>	<b>12 789</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 172 678	1 172 634
	<b>1 924 571</b>	<b>1 185 423</b>
Erhållen ränta	10 434	14 613
Erlagd ränta	-1 230 686	-1 104 373
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>704 319</b>	<b>95 663</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	34 322	-9 590
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 216	128 726
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>782 857</b>	<b>214 799</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-185 515	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-185 515</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-300 000	-534 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-300 000</b>	<b>-534 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>297 342</b>	<b>-319 201</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>977 819</b>	<b>1 297 020</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 275 160</b>	<b>977 819</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tunåsen, Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Installationer: 1232	5 - 10 %
Byggnad	3,33 - 10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 836 388	3 246 645
Hysesintäkter garage	221 760	221 760
Hysesintäkter p-plats	50 200	122 140
Hyror carport	80 640	0
Intäkter kabel-TV	0	163 905
Bredband	171 990	0
El	0	-41 518
El, moms	163 458	209 859
Elintäkter fasta	19 404	19 404
Elintäkter laddstolpe moms	18 950	0
Påminnelseavgift	480	360
Inkassoavgift	519	0
Öres- och kronutjämning	-1	27
<b>Summa</b>	<b>4 563 788</b>	<b>3 942 582</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	6 043	45 280
<b>Summa</b>	<b>6 043</b>	<b>45 280</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	129 206	125 008
Fastighetsskötsel utöver avtal	52 510	68 586
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 961	0
Larm och bevakning	0	1 538
Städning enligt avtal	191 574	173 624
Besiktningar	0	13 582
Hissbesiktning	27 645	0
Brandskydd	42 060	0
Gårdkostnader	4 639	3 263
Serviceavtal	56 478	24 774
Fordon	0	145 270
Förbrukningsmaterial	3 241	0
<b>Summa</b>	<b>524 314</b>	<b>555 645</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	36 945	43 341
Vind	9 131	0
Dörrar och lås/porttele	6 668	44 267
Övriga gemensamma utrymmen	0	24 153
VVS	38 125	33 152
Värmeanläggning/undercentral	88 737	55 847
Ventilation	85 279	102 006
Elinstallationer	13 183	0
Hissar	29 817	0
<b>Summa</b>	<b>307 884</b>	<b>302 766</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	204 250
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>204 250</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	234 538	201 956
Uppvärmning	592 983	511 829
Vatten	209 241	144 280
Sophämtning/renhållning	116 072	121 338
<b>Summa</b>	<b>1 152 834</b>	<b>979 403</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	73 221	67 317
Kabel-TV	162 279	163 846
Bredband	395	0
Fastighetsskatt	93 000	90 731
<b>Summa</b>	<b>328 895</b>	<b>321 894</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	4 465	4 345
Inkassokostnader	180	0
Förvaltningskostnader	109 200	109 200
Revisionsarvoden extern revisor	16 500	17 500
Styrelseomkostnader	1 279	0
Fritids och trivselkostnader	18 233	24 255
Förvaltningsarvode enl avtal	71 980	71 420
Pantsättningskostnad	573	0
Korttidsinventarier	0	122 500
Administration	52 277	45 789
<b>Summa</b>	<b>275 794</b>	<b>395 009</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	49 000	38 002
Arbetsgivaravgifter	6 540	5 470
<b>Summa</b>	<b>55 540</b>	<b>43 472</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 238 213	1 104 373
Dröjsmålsränta	1 685	0
<b>Summa</b>	<b>1 239 898</b>	<b>1 104 373</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	122 346 429	122 346 429
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>122 346 429</b>	<b>122 346 429</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 203 280	-13 080 474
Årets avskrivning	-1 122 806	-1 122 806
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 326 086</b>	<b>-14 203 280</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>107 020 343</b>	<b>108 143 149</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 992 000</i>	<i>17 992 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	100 287 000	100 287 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	53 000 000
<b>Summa</b>	<b>153 287 000</b>	<b>153 287 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	812 015	812 015
Inköp	185 516	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>997 531</b>	<b>812 015</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-195 922	-146 094
Avskrivningar	-49 872	-49 828
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-245 794</b>	<b>-195 922</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>751 737</b>	<b>616 093</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	392	374
Momsavräkning	8 466	4 999
Övriga kortfristiga fordringar	0	391 771
Transaktionskonto	449 744	0
Borgo räntekonto	621 145	0
<b>Summa</b>	<b>1 079 747</b>	<b>397 144</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	44 295	109 447
Förutbet försäkr premier	18 727	17 053
Förutbet kabel-TV	7 635	0
Förutbet bredband	35 743	0
<b>Summa</b>	<b>106 400</b>	<b>126 500</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-03-17	3,04 %	10 366 445	10 466 445
Nordea	2025-02-19	4,31 %	8 459 446	8 559 446
Nordea	2026-11-18	4,26 %	9 744 987	9 844 987
<b>Summa</b>			<b>28 570 878</b>	<b>28 870 878</b>
Varav kortfristig del			18 925 891	10 446 445

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 070 878 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	431	0
Uppl kostn el	33 356	0
Uppl kostnad Värme	82 402	0
Uppl kostn räntor	108 930	0
Uppl kostn vatten	22 098	0
Uppl ränta bokslut	0	101 403
Förutbet hyror/avgifter	365 581	394 647
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	-30 266
Övriga uppl kostn och förutb int	17 000	17 500
<b>Summa</b>	<b>629 798</b>	<b>483 284</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 840 000	37 840 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>37 840 000</b>	<b>37 840 000</b>

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Avgiften för el kommer att höjas under 2025 med 3 % i enlighet med beslutad budget. Föreningen har nytt avtal med Vattenfall om eldistribution för åren 2025-2027. OVK och ventilationservice med filterbyte kommer att göras, Föreningen räknar med att installera ytterligare 1-3 laddboxar. Sommarfest och adventsglögger kommer att genomföras.

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Erik Sloge  
Styrelseledamot

---

Eva Ekelund  
Styrelseledamot

---

Mary Nilsson  
Ordförande

---

Rolf Jansson  
Styrelseledamot

---

Thomas Stiernström  
Styrelseledamot

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

---

Kristian Segerstedt  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 16:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2025 10:39

DOCUMENT ID:

r1xhcrlvxx

ENVELOPE ID:

SJkhqHPlxe-r1xhcrlvxx

DOCUMENT NAME:

Brf Tunåsen, Uppsala, 769608-0444 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mary Nilsson mary.nilsson7@icloud.com	Signed Authenticated	06.05.2025 10:40 06.05.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.143.174
2. THOMAS STIERNSTRÖM thomas.stiernstrom@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 11:05 06.05.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.139.155
3. ROLF JANSSON roffe.jansson@aol.se	Signed Authenticated	06.05.2025 11:17 06.05.2025 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.44.248
4. Erik Sloge erik@sloge.se	Signed Authenticated	06.05.2025 11:59 06.05.2025 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.150
5. EVA EKELUND eva.ekelund@icloud.com	Signed Authenticated	06.05.2025 12:10 06.05.2025 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.44.103
6. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	Signed Authenticated	06.05.2025 16:30 06.05.2025 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen Tunåsen, Uppsala, org.nr 769608-0444

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tunåsen, Uppsala för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 27/3 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tunåsen, Uppsala för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Kristian Segerstedt  
*Revisor*



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 16:31

### SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2025 10:39

### DOCUMENT ID:

r1Zy3crvxge

### ENVELOPE ID:

Syly25rPxel-r1Zy3crvxge

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024, Brf Tunåsen, Uppsala.pdf  
2 pages

### SHA-512:

189b1ec5cc5f20f6f5d87f62522d10f4033ebc93aee3574  
5f119bdd80587e94e5c5d06091f8fe1a7f065bd6f7ba660  
91f3cac1ece25dea030a86b110e8b8862d

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	06.05.2025 16:31	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@bore v.se	Authenticated	06.05.2025 16:29	Low	IP: 94.234.82.18

\* 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

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

## 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