

Årsredovisning 2025

Brf Tunafors

i Eskilstuna





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Tunafors i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 769625-9295 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eskilstuna Forsen 2	2013-02-21	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 797
1	lokaler (hyresrätt)	88
16	garageplatser	0
48	p-platser	0
Totalt 142 objekt		6 885

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 12 st 1 rok,
- 15 st 2 rok,
- 33 st 3 rok,
- 13 st 4 rok,
- 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stefan Larsson	Ordförande	2024-05-16
Lisbeth Sjöberg	Ledamot	2024-05-16
Carin Stålhane	Ledamot	2024-05-16
Hans Rosén	Ledamot	2024-05-16
Ingemar Kallas	Ledamot	2025-05-15
Erica Roine	Ledamot	2025-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Larsson, Lisbeth Sjöberg, Carin Stålhane och Hans Rosén .

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Thomas Rulander med Ingvar Hansson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Christer Sjöberg (sammanställande), Gunilla Ternert samt Ingvar Hansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar varav 2 genom ombud.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +11%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhåll och investering

Förutom nedanstående investeringar har underhåll genomförts i enlighet med föreningens 50- åriga underhållsplan.

Övrig föreningsinformation

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden och mejlat 6 informationsblad till medlemmarna som berättar om arbeten och projekt i föreningen. Dessa kan föreningens medlemmar läsa på föreningens hemsida <http://tunafors.bostadsrattarna.se/>. Styrelsen skickar också löpande ut kortare information om enskilda händelser/aktiviteter på mejl till medlemmarna.

Ett av föreningens tre lån har villkorsändrats under året och alla lån har amorterats med 0,5 % i enlighet med den ekonomiska planen.

Årets förlust, och den ackumulerade förlusten, beror i huvudsak på de bokföringsmässiga avskrivningar föreningen är skyldig att göra. Detta påverkar inte kassaflödet och därmed inte heller avgifterna. Däremot påverkas årets resultat negativt av att två lägenheter har genomgått en sanering som kostat 702.583.- vilket inte budgeterats. Det är styrelsens uppfattning att detta är att anse som ett "väsentligt fel" och det pågår en förhandling med Peab Bostad AB om ersättning. Vi har kommit halvvägs (351.219.-) och har som målsättning att kunna förhandla hem resterande belopp som då kommer bokföras på 2026.

Förväntad framtida utveckling

Efter avslutat budgetarbete för 2026 har styrelsen beslutat att lämna avgifterna oförändrade. Ökade kostnader för drift och räntor kan vi tills vidare hantera inom ramen för vår långtidsprognos.

Föreningen kommer från 2026 att övergå till redovisning enligt K3 vilket sannolikt kommer att medföra att avskrivningarna kommer att öka något.

Huset där vår hyresgäst Casa Nostra bedriver sin restaurangverksamhet kommer under 2026 att byggas om och till. Kostnaden för detta beräknas till c:a 2 miljoner kronor och kommer delvis att finansieras med ett nytt lån. Åtgärden har godkänts av föreningsstämman 2025-05-15.

Styrelsen följer noga utvecklingen på marknaderna för el och vatten men finner att vi kan bibehålla avgifterna för dessa oförändrade tills vidare.

Styrelsen konstaterar att föreningens robusta finansiering gör att vi har en mycket stabil ekonomisk grund att stå på och vi kan därmed hålla avgifterna på en mycket låg nivå i jämförelse med liknande föreningar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Byggnation av uterum för restaurangen
2017	Anläggning av 6 nya parkeringsplatser
2018	OVK besiktning
2019	Investering i 12 laddboxar för elbilar
2020	Uppförande av staket vid parkeringar
2020	Anläggning av farthinder
2020	Installation av kylrum i restaurangen
2020	Belysning cykelförråd och brevlådor
2020	Demontering av q-märkt skorsten
2021	Investering i 8 laddboxar för elbilar
2021	Investering i dörrautomatik i trapphusens ytterdörrar och miljörum
2021	OVK besiktning
2022	Byte av samtliga armaturer i gemensamma utrymmen inom- och utomhus till LED
2023	Montering av väghinder i form av pollare i vägbanan
2023	Återuppförande av skorsten
2023	Installation av värmare i restaurangen

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

Föreningen följer sin 50-åriga underhållsplan.

Årtal	Åtgärd
2026	Se underhållsplan

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

Flerårsöversikt

	2025	2024 *	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	39	81	280	90	157
Skuldsättning, kr/kvm	4 658	4 695	4 728	4 761	4 794
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 718	4 752	4 785	4 819	4 852
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	264	242	218	203	212
Årsavgifter, kr/kvm	635	575	580	580	580
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	86	87	87	85
Totala intäkter, kr/kvm	772	657	816	658	658
Nettoomsättning, tkr	4 947	4 533	4 520	4 515	4 515
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 247	-1 210	-1 474	-957	-843
Soliditet, %	84	84	84	84	84

* Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

** För definition och förklaring av nyckeltal se not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar och ökade ränekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 354 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 39 kr/m².

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	149 380 000	0	0	149 380 000
Upplåtelseavgifter, kr	28 880 000	0	0	28 880 000
Underhållsfond, kr	1 190 512	0	1 106 000	2 296 512
S:a bundet eget kapital, kr	179 450 512	0	1 106 000	180 556 512
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 426 899	-1 209 842	-858 119	-5 494 860
Årets resultat, kr	-1 209 842	1 209 842	-1 247 118	-1 247 118
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 636 741	0	-2 105 237	-6 741 978
S:a eget kapital, kr	174 813 771	0	-999 237	173 814 534

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 106 000 kr samt ianspråktagande skett med 247 881 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 494 860
Årets resultat, kr	-1 247 118
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 741 978

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 106 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 847 978

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 946 974	4 533 162
Övriga rörelseintäkter	Not 3	362 804	21 073
Summa Rörelseintäkter		5 309 778	4 554 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 161 283	-3 862 414
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 181	-42 761
Personalkostnader		-128 941	-133 387
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 516 902	-1 516 902
Summa Rörelsekostnader		-5 869 307	-5 555 464
Rörelseresultat		-559 529	-1 001 229
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 430	20 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-707 019	-229 301
Summa Finansiella poster		-687 589	-208 613
Resultat efter finansiella poster		-1 247 118	-1 209 842
Resultat före skatt		-1 247 118	-1 209 842
Årets resultat		-1 247 118	-1 209 842

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	204 315 854	205 816 611
Maskiner och andra tekniska anläggningar		73 619	89 764
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	271 357	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		204 660 830	205 906 375
Summa Anläggningstillgångar		204 660 830	205 906 375

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 336	16 224
Övriga kortfristiga fordringar		1 313 053	1 218 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	461 318	85 624
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 775 707	1 320 108

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		207 436 536	208 226 482
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	178 260 000	178 260 000
Fond för yttre underhåll	2 048 631	1 190 512
Summa Bundet eget kapital	180 308 631	179 450 512

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 494 860	-3 426 899
Årets resultat	-1 247 118	-1 209 842
Summa Ansamlad förlust	-6 741 979	-4 636 741

Summa Eget kapital

173 566 652 174 813 771

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	0	20 089 232
Summa Långfristiga skulder		0	20 089 232

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	32 070 984	12 209 580
Leverantörsskulder		235 976	231 015
Skatteskulder		21 990	20 640
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	102 967	119 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 437 967	743 129
Summa Kortfristiga skulder		33 869 884	13 323 480

Summa Skulder

33 869 884 33 412 712

Summa Eget kapital och skulder

207 436 536 208 226 482

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-559 529	-1 001 229
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 516 902	1 516 902
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 516 902	1 516 902
Erhållen ränta	19 430	20 688
Erlagd ränta	-623 289	-229 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	353 514	306 865
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-374 630	-5 181
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	601 270	-62 025
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	226 640	-67 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten	580 154	239 659
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-271 357	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-271 357	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-227 828	-227 828
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-227 828	-227 828
Årets kassaflöde	80 969	11 831
Likvida medel vid årets början	2 222 997	2 211 166
Likvida medel vid årets slut	2 303 966	2 222 997

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 001 952	3 605 364
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	311 344	254 685
	Hyror lokaler	206 232	203 028
	Hyror garage och parkeringsplatser	376 400	353 600
	Hyror förbrukningsbaserad	19 892	83 508
	Hyror övrigt	0	8 400
	Övriga primära intäkter	32 554	26 477
	Summa Bruttoomsättning	4 948 374	4 535 062
	Hysesbortfall	-1 400	-1 900
	Summa	-1 400	-1 900
	Summa Nettoomsättning	4 946 974	4 533 162

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	362 804	21 073
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	362 804	21 073
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-835 189	-822 623
	Snö och halk-bekämpning	-69 043	-80 361
	Reparationer	-1 037 267	-520 103
	Planerat underhåll	0	-247 881
	Försäkringsskador	0	-95 949
	El	-582 350	-531 686
	Uppvärmning	-1 071 706	-976 210
	Vatten	-161 493	-157 332
	Sophämtning	-104 005	-125 395
	Fastighetsförsäkring	-100 661	-87 830
	Kabel-TV och bredband	-190 103	-206 811
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-9 466	-10 234
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 161 283	-3 862 414
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-240	-240
	Administrationskostnader	-6 637	-28 019
	Konsultkostnader	0	-6 348
	Medlemsavgifter	-6 370	-7 080
	Föreningsverksamhet	-11 277	525
	Övriga förvaltningskostnader	-37 658	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-62 181	-42 761

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	165 669 966	165 669 966
	Ingående anskaffningsvärde mark	53 300 000	53 300 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	159 304	159 304
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	219 129 270	219 129 270
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 312 659	-11 811 902
	Årets avskrivningar	-1 500 757	-1 500 757
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-14 813 416	-13 312 659
	<i>Utgående redovisat värde</i>	204 315 854	205 816 611
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	118 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 067 000	932 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	409 000	100 000
	<i>Summa</i>	153 476 000	146 032 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 600 000	38 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 600 000	38 600 000
Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	271 357	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	271 357	0
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	461 318	85 624
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	461 318	85 624

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,64%	2026-10-30	12 419 392	63 688
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,78%	2028-10-30	7 669 840	39 332
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,66%	2027-10-30	11 981 752	59 908
			32 070 984	162 928

Långfristig del	19 552 352
Nästa års amortering av långfristig skuld	99 240
Lån som ska konverteras inom ett år	12 419 392
Kortfristig del	12 518 632
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	162 928
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	651 712
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,68%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,64%	2026-10-30	12 419 392	63 688
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,78%	2028-10-30	7 669 840	39 332
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,66%	2027-10-30	11 981 752	59 908
			32 070 984	162 928

Nästa års amortering av långfristig skuld	99 240
Lån som ska konverteras inom ett år	12 419 392
Kortfristig del	12 518 632

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	97 093	119 116
Övriga kortfristiga skulder	5 874	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	102 967	119 116

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	361 693	359 510
	Upplupna räntekostnader	111 150	27 420
	Övriga upplupna kostnader	965 124	356 199
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 437 967	743 129

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tunafors i Eskilstuna, org.nr. 769625-9295

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tunafors i Eskilstuna för år 2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tunafors i Eskilstuna för år 2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Eskilstuna 2026-

.....
Thomas Rulander
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Stefan Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:58:58



Lisbeth Sjöberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:39:58



Hans Rosén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:24:40



Erica Roine

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:53:06



Carin Stålhane

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:46:00



Ingemar Kallas

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:34:38



Thomas Rulander

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 12:45:26



Revisionsberättelse 2025

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

Thomas Rulander

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 19:32:29



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.