







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 239 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 3 827 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	**Energikostnad** 174 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 809 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB brf Tunaberg i Köping

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 239 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Inte tillgängligt.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 3 827 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 174 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 809 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Tunaberg i Köping med säte i KÖPING org.nr. 716412-4872 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Köping kommun. På fastigheten finns två bostadshus med tillsammans fyra trapphus med adresserna Sankt Olovsgatan 58 A-B och Sankt Olovsgatan 60 A-B.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tunadal 40	1986-01-01	1986 och 1987
Tunadal 41	1986-01-01	1986 och 1987
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-07-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	förråd	18
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 267
2	lokaler (hyresrätt)	36
63	p-platser	0
Totalt 134 objekt		**5 321**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 18 st 2.5 rok, 32 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marianne Ek	Ordförande
Helena Nyberg	Vice ordförande
Börje Gustafsson	Sekreterare
Carl-Inge Westberg	Ledamot
Gullan Rytting	Ledamot
Elisabet Jansson	Ledamot
Åke Mohlin	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Ek, Gullan Rytting samt Carl-Inge Westberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Ek, Elisabet Jansson, Börje Gustafsson och Helena Nyberg.

Revisorer har varit: Kenneth Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Maj Appelqvist (sammankallande), Anders Reuterhäll samt Per Jönsson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Marianne Ek med Helena Nyberg som suppleant.

Vicevärd har varit: Dan Eckerståhl från HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24 i Tunadals samlingslokal. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen följer underhållsplanen och utför löpande underhåll under året. Under året har föreningen utfört underhåll på hissarna samt målat källardörrar, hissdörrar samt räcken.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Parkering
2019-2020	Hissrenovering
2021	Fiber
2022	Samlingslokalen
2024	Energioptimering
2025	Nya dörrar och drivmekanism samtliga hisskorgar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: byte av entrédörrar och installation av bergvärme.

Ekonomi: styrelsen bedömer att utvecklingen av månadsavgifterna hamnar inom ramen för inflationen i samhället.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Styrelsemedlemmar har under året varit med i utbildningar om arvoden och ersättningar samt styrelsestöd. De har även deltagit i informationsträffar angående ekonomi och investeringar.

I november hölls en informationsträff angående ekonomi- och energifrågor, med 46 deltagare.

Medlemsaktiviteter under året har varit korvgrillning och julkaffe.

På www.hsb.se/malardalarna kan alla medlemmar logga in, där finns bland annat information om lägenheten, avier, medlemserbjudanden och föreningsdokument.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	239	186	228	267	294
Skuldsättning, kr/kvm	3 827	3 946	4 107	4 268	4 616
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 840	3 986	4 149	4 311	4 664
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	174	166	146	138	141
Årsavgifter, kr/kvm	809	785	763	748	748
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	826	795	774	758	758
Nettoomsättning, tkr	4 363	4 205	4 088	4 010	4 010
Resultat efter finansiella poster, tkr	-726	160	184	400	739
Soliditet, %	34	34	33	32	30

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på större underhåll som utförts under året. Åtgärderna är av periodiskt karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varav underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansieraframtida ekonomiska åtaganden. .

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 239 kr/m2.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	2 721 984	0	0	2 721 984
Underhållsfond, kr	3 059 885	0	-886 349	2 173 536
S:a bundet eget kapital, kr	**5 781 869**	**0**	**-886 349**	**4 895 520**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 473 224	159 874	886 349	6 519 447
Årets resultat, kr	159 874	-159 874	-726 269	-726 269
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**5 633 098**	**0**	**160 080**	**5 793 178**
S:a eget kapital, kr	**11 414 967**	**0**	**-726 269**	**10 688 698**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 264 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 150 349 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 633 098
Årets resultat, kr	-726 269
Reservation till underhållsfond, kr	-264 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 150 349
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 793 178**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**5 793 178**

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	4 363 253	4 205 429
Övriga rörelseintäkter	Not 3	750	180
Summa Rörelseintäkter		**4 364 003**	**4 205 609**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 516 723	-2 574 067
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 026	-53 547
Personalkostnader	Not 6	-66 151	-92 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-836 881	-831 692
Summa Rörelsekostnader		**-4 502 781**	**-3 551 817**
Rörelseresultat		**-138 778**	**653 793**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 474	56 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-593 965	-550 577
Summa Finansiella poster		**-587 491**	**-493 919**
Resultat efter finansiella poster		**-726 269**	**159 874**
Resultat före skatt		**-726 269**	**159 874**
Årets resultat		**-726 269**	**159 874**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	29 839 707	30 676 587
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**29 839 707**	**30 676 587**
Summa Anläggningstillgångar		**29 839 707**	**30 676 587**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		362	131
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 803 270	2 396 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 745	161 259
Summa Kortfristiga fordringar		**1 966 377**	**2 557 614**
Summa Omsättningstillgångar		**1 966 377**	**2 557 614**
Summa Tillgångar		**31 806 084**	**33 234 201**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 721 984	2 721 984
Fond för yttre underhåll		2 173 536	3 059 885
Summa Bundet eget kapital		**4 895 520**	**5 781 869**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 519 447	5 473 224
Årets resultat		-726 269	159 874
Summa Fritt eget kapital		**5 793 179**	**5 633 098**
Summa Eget kapital		**10 688 699**	**11 414 967**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 573 947	17 137 448
Summa Långfristiga skulder		**15 573 947**	**17 137 448**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 652 806	3 858 668
Leverantörsskulder		264 285	118 046
Skatteskulder		8 241	17 371
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	46 743	44 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	571 363	643 300
Summa Kortfristiga skulder		**5 543 438**	**4 681 786**
Summa Skulder		**21 117 385**	**21 819 234**
Summa Eget kapital och skulder		**31 806 084**	**33 234 201**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-138 778	653 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	836 881	831 692
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**836 881**	**831 692**
Erhållen ränta	6 474	56 658
Erlagd ränta	-596 317	-545 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**108 260**	**996 219**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 668	-5 857
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	69 866	24 205
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**71 534**	**18 348**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**179 794**	**1 014 567**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-456 174
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-456 174**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-769 363	-856 048
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-769 363**	**-856 048**
Årets kassaflöde	**-589 569**	**-297 655**
Likvida medel vid årets början	**2 388 627**	**2 686 282**
Likvida medel vid årets slut	**1 799 058**	**2 388 627**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

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

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	26 803 974 kr
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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 261 152	4 137 120
	Hyror garage och parkeringsplatser	122 580	89 460
	Övriga primära intäkter	9 066	4 814
	Summa Bruttoomsättning	**4 392 798**	**4 231 394**
	Hyresbortfall	-29 545	-25 965
	Summa	**-29 545**	**-25 965**
	Summa Nettoomsättning	**4 363 253**	**4 205 429**

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	750	180
	Summa Övriga rörelseintäkter	**750**	**180**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-675 940	-774 376
	Snö och halk-bekämpning	0	-9 406
	Reparationer	-160 540	-307 935
	Planerat underhåll	-1 150 349	0
	Försäkringsskador	-8 620	-11 720
	El	-153 133	-134 074
	Uppvärmning	-470 442	-460 606
	Vatten	-296 344	-289 380
	Sophämtning	-89 914	-91 597
	Fastighetsförsäkring	-72 446	-64 684
	Kabel-TV och bredband	-310 080	-310 080
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-116 440	-111 130
	Övriga driftkostnader	-12 476	-9 079
	Summa Driftskostnader	**-3 516 723**	**-2 574 067**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 965	0
	Administrationskostnader	-11 481	-6 052
	Extern revision	-15 625	-14 725
	Medlemsavgifter	-25 000	-25 000
	Föreningsverksamhet	-5 584	-6 838
	Övriga förvaltningskostnader	-23 371	-932
	Summa Övriga externa kostnader	**-83 026**	**-53 547**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-49 430	-67 808
	Revisionsarvode	-3 710	-7 205
	Övriga arvoden	-3 090	-3 000
	Löner och övriga ersättningar	-973	-688
	Sociala avgifter	-8 948	-13 810
	Summa Personalkostnader	**-66 151**	**-92 511**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-781 492	-776 303
	Avskrivning på markanläggning	-55 389	-55 389
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-836 881**	**-831 692**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 352	56 563
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	122	95
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**6 474**	**56 658**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-593 387	-550 577
	Övriga räntekostnader	-578	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-593 965**	**-550 577**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 546 759	39 768 423
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 927 218	3 927 218
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 107 778	1 107 778
	Årets investeringar	0	778 336
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**45 581 755**	**45 581 755**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-14 905 168	-14 073 476
	Årets avskrivningar	-836 881	-831 692
	Återförda nedskrivningar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-15 742 048**	**-14 905 168**
	Utgående redovisat värde	**29 839 707**	**30 676 587**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 600 000	30 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	25 000	29 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 556 000	6 252 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**42 181 000**	**37 081 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	39 130 000	39 130 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**39 130 000**	**39 130 000**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	322 162
	Omklassificering till byggnad	0	-322 162
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 799 058	2 388 627
	Övriga fordringar	4 212	7 597
	Summa Övriga fordringar	**1 803 270**	**2 396 224**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,93%	2028-01-30	3 767 536	80 000
Stadshypotek AB	3,91%	2028-03-30	5 298 920	80 000
Stadshypotek AB	3,58%	2029-03-30	1 263 830	240 000
Sparbanken Västra Mälardalen	3,49%	2030-03-01	3 089 305	152 420
Stadshypotek AB	1,17%	2026-01-30	3 977 338	65 000
Stadshypotek AB	1,57%	2027-01-30	2 829 824	123 048
			20 226 753	**740 468**

Långfristig del	15 573 947
Nästa års amortering av långfristig skuld	675 468
Lån som ska konverteras inom ett år	3 977 338
Kortfristig del	4 652 806
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	740 468
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 961 872
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,96%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	2 328	1 214
	Källskatt	57	57
	Inre fond	28 515	28 515
	Övriga kortfristiga skulder	15 843	14 615
	Summa Övriga skulder	**46 743**	**44 401**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	380 997	369 075
	Upplupna räntekostnader	44 912	47 264
	Övriga upplupna kostnader	145 454	226 961
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**571 363**	**643 300**

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-02.

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 HSB Brf Tunaberg i Köping, org.nr. 716412-4872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunaberg i Köping för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tunaberg i Köping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Köping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Tunaberg i Köping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marianne Elisabet Ek
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:30:33

Helena Nyberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 00:02:33

Åke Mohlin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 12:42:26

Elisabet Jansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:31:27

Gullan Rytting
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 19:14:37

Carl-Inge Westberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:03:59

Börje Gustafsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 14:51:07

Kenneth Andersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 19:36:47

Josefine Wiebe
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:42:08

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Tunaberg i Köping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kenneth Andersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 19:33:30

Josefine Wiebe
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:41:40

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.