

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Tunavallshöjden

718000-0197

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Tunavallshöjden intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-23. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 2026-04-23

Liliana Assi
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tunavallshöjden, 718000-0197, med säte i Eskilstuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1959-03-03 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2025-10-28.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Flintan 11. Föreningens fastighet består av 1 hus med 12 våningsplan innehållande 72 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningens totala lägenhetsarea är 4 450 m². Utöver det finns en lokal om 50 m² upplåten med hyresrätt. Fastighetens mark ägs av föreningen. Föreningen har 21 parkeringsplatser och 21 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

56 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättsförsäkring. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Kabel-TV från Tele 2 samt bredband finns i samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet har byggnadsår 1959.

Föreningen har haft en person anställd som lokalvårdare med vissa uppgifter som fastighetsskötare under året. Styrelsen arvoderas med ett inkomstbasbelopp fastställt av föreningsstämman. Medlemmar som utför särskilda tjänster har arvoderats med 200 kr per timme.

Underhållsplan för år 2025 finns och den uppdateras årligen.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under året haft en ordinarie föreningsstämma 2025-05-22 och en extrastämma 2025-09-25 för beslut om nya stadgar. Styrelsen har haft följande sammansättning:

Styrelsen

Liliana Assi	Ledamot ordförande
Ann Hagernäs	Ledamot
Hanna Polesak-Sanjko	Ledamot
Roland Keller	Ledamot
Emil Ellervik	Ledamot tom 2025-09-25
Åsa Sommarlund	Ledamot från 2025-09-25

Revisor

Curt Salomon och revisorssuppleant Jan-Åke Carlsson

Valberedning

Maud Högman och Birgitta Keller

Föreningens firma tecknas av Liliana Assi och Roland Keller i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden utöver årstämmorna och de två konstituerande styrelsemötena.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har utgått under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2025.

Föreningens ekonomi

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 72 st

Vid räkenskapsåret utgång var medlemsantalet: 86 st

Under räkenskapsåret har 6 st bostadsrätter fått nya ägare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna i dagsläget tas ingen överlåtelseavgift ut av köparen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny styrelse tillträdde vid stämman i maj. Arbete påbörjades med att strukturera och digitalisera styrelsearbetet och skapa ett gemensamt bibliotek för föreningens dokument. Vidare att fördela styrelsearbetet på ledamöterna.

För att följa med vad som händer inom lagstiftning och samtidigt hålla styrelsens kompetens aktuell har föreningen blivit medlemmar i Intresseföreningen Bostadsrätterna.

Arbetet med en investerings- och underhållsplan har påbörjats för att kunna ha en långsiktig plan för åtgärder i huset och ekonomin. Det har varit nödvändigt för att kunna ändra redovisningsprincipen från K2 till K3 per 2025-01-01. Förändringen innebär att fastigheten är komponentindeldad med olika livslängd och att kommande investeringar inte skall kostnadsföras som hittills, utan tilldelas en komponent och avskrivas årligen efter sin livslängd.

Årsavgifterna 2025 var i genomsnitt på 658 kr/m² för lägenhetsytan. Avgifterna höjdes med 5% från den 1 september 2025. Samtidigt marknadsanpassades hyrorna för parkeringsplatser till 300 kr/månad och hyra för garageplatser är 420 kr/månad.

Rutiner har upprättats när det gäller in-och inflyttade i huset samt för nyckelhantering. Antalet timmar för städning har minskats från 1 december 2025. Handkassan har ersatts av bankkort för mindre inköp. Arbete med rensning av cykelrummet har påbörjats.

Arbete har påbörjats med att utveckla kommunikationen till de boende i huset genom insamling av e-postadresser.

Föreningens ekonomi

Framgår av bifogad resultat- och balansräkning.

Investeringar: ny tvättmaskin, nya laddstolar, ny dator/skärm, renovering av garageplattan, åtgärder med anledning av läcka i yttertak.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning, tkr	3 318 694	3 129	3 006	2 891
Resultat efter finansiella poster	530	-2 092	532	-846
Soliditet %	Negativt	Negativt	5	Negativt
Sparande per kr/kvm	380	Negativt	201	Negativt
Årsavgift kr/kvm	658	630	614	569
Energikostnad kr/kvm	208	206	187	178
Räntekostnad kr/kvm	79	81	29	25
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	2 081	2 589	1 976	2 027
Skuldkvot	2,8	4	3	3
Räntekänslighet	3	4	3	4
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	87	88	90	82

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1 (bokföringsnämndens anvisningar).

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likvidöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Årsavgifterna för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund. Energikostnad är total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de räntebärande skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en procentenhet (1%), dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

El, värme och kallvatten ingår i årsavgiften.

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser	423 400			423 400
Upplåtelseavgifter	125 000			125 000
Fond för yttre underhåll	879 517	158 328		721 189
Summa bundet eget kapital	1 427 917			1 269 589
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, dispositionsfond	-3 077 193		-2 250 217	-826 976
Årets resultat	530 478		2 622 367	-2 091 889
Summa fritt eget kapital	-2 546 715			-2 918 865
Summa eget kapital	-1 118 798			-1 649 276

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Årets resultat	530 478
Balanserat resultat före reservering/ianspråkande yttre fond	-3 077 193
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	176 619
Summa balanserat resultat	-2 370 096

Styrelsen föreslår att medlen disponeras:

Att i ny räkning överförs **-2 370 096**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 318 694	3 194 148
Övriga rörelseintäkter		24 562	1 206
Summa rörelseintäkter		3 343 256	3 195 354
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 766 409	-4 053 216
Övriga externa kostnader	4	-124 718	-207 464
Personalkostnader	5	-311 824	-293 165
Avskrivningar		-262 538	-370 626
Rörelseresultat		877 767	-1 729 117
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	6	5 197	184
Räntekostnader	7	-352 486	-362 956
Resultat efter finansiella poster		530 478	-2 091 889
Resultat före skatt		530 478	-2 091 889
Årets resultat		530 478	-2 091 889

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	8 014 774	8 277 313
		8 014 774	8 277 313
Summa anläggningstillgångar		8 014 774	8 277 313
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		143 796	85 262
Övriga fordringar		11 051	81 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	137 992	142 341
		292 839	309 540
Kassa och bank		601 066	1 992 153
Summa omsättningstillgångar		893 905	2 301 693
SUMMA TILLGÅNGAR		8 908 679	10 579 006

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		548 400	548 400
Fond för yttre underhåll		879 517	721 189
		<u>1 427 917</u>	<u>1 269 589</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 077 193	-826 976
Årets resultat		530 478	-2 091 889
		<u>-2 546 715</u>	<u>-2 918 865</u>
Summa eget kapital		<u>-1 118 798</u>	<u>-1 649 276</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 652 293	5 765 844
		<u>5 652 293</u>	<u>5 765 844</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 713 416	5 886 077
Förskott från kunder		309 982	276 035
Leverantörsskulder		122 129	110 847
Skatteskulder		15 054	9 560
Övriga kortfristiga skulder		76 721	37 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	137 882	142 165
		<u>4 375 184</u>	<u>6 462 438</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 908 679</u>	<u>10 579 006</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	530 478	-2 091 889
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	192 828	370 626
	<u>723 306</u>	<u>-1 721 263</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	723 306	-1 721 263
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	16 701	-263 836
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 087 254	5 947 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 347 247	3 962 089
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Omklassificering lån, kortfristig del	2 172 661	-5 886 077
Upptagna lån		3 000 000
Amortering av lån	-2 216 501	-241 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 840	-3 127 289
Årets kassaflöde	-1 391 087	834 800
Likvida medel vid årets början	1 992 153	1 157 353
Likvida medel vid årets slut	601 066	1 992 153

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade redovisningsprinciper

Upplysning ska lämnas om vilka redovisningsprinciper som har ändrats.

Vid övergång till K3 ska upplysning lämnas om vilka lättnadsregler som företaget tillämpat (se punkt 35.21-35.30 BFAR 2012:1).

Upplysning ska lämnas om uppgifter i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen inte räknats om.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavifter	2 918 087	2 804 884
Hyror garage och p-plats	170 019	150 522
Hyra lokaler	177 447	178 942
Övriga rörelseintäkter	53 141	59 800
	3 318 694	3 194 148

Not 3 Driftskostnader

Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad		
Snöröjning/sandning	23 488	47 426
Städning entreprenad	6 776	6 598
Obligatoriska besiktningskostnader		44 550
Hissbesiktning	5 765	-
Serviceavtal- Driftavtal mm	58 879	
Förbrukningsmaterial	4 819	7 651
Kabel -TV	32 736	32 616
Bredband	104 156	104 741
Övriga kostnader	58 904	38 905
Summa	295 523	282 487

Reparationer

		3 813
Rep och underhåll invändigt		7 401
Rep och underhåll vatten		9 015
Rep och underhåll ventilation		5 630
Rep och underhåll elanläggning		43 615
Övrig rep och underhåll, invent		48 031
Rep och underhåll hiss		46 249
Rep och underhåll fastighet utvändigt		2 504 968
Klottersanering		21 488
Rep gemensamma lokaler	18 000	
Rep tvättstuga	66 028	
Rep lås och nycklar	5 049	
Rep VVS	3 485	
Rep ventilation	4 823	
Rep elinstallationer	78 339	
Rep hiss	5 873	
Rep tak	22 157	
Mark/gård/utemiljö	78	238
Summa	203 832	2 690 448

Periodiskt underhåll

Summa

Taxebundna kostnader

El	224 679	273 463
Fjärrvärme	475 069	436 488
Vatten och avlopp	235 297	216 565
Renhållning	99 661	112 937
Summa	1 034 706	1 039 453

Övriga driftskostnader

Försäkring	105 490	34 101
Summa	105 490	34 101

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift/skatt	126 858	119 120
Summa	126 858	119 120

Totala driftskostnader

1 766 409 4 165 609

Under räkenskapsåret har föreningen gått över till kompentindelning av fastigheten samt bytt kontoplan. Försäkringskostnaden var ej periodiserad 2023 vilket innebar lägre kostnad 2024.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader	6 237	2 704
Portokostnader	1 348	1 260
Telefonikostnad	15 984	9 962
Förvaltningskostnader	86 072	77 927
Bankkostnader	3 981	3 220
Korttidsinventarie	9 596	
Bredband till styrelsen	1 500	
Summa	124 718	95 073

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	75 375	29 417
Revisorsarvode	14 583	10 000
Övriga arvoden/valberedning	1 038	
Arbetsersättning medlemmar	11 500	20 900
Lön fastighetsskötare	174 000	180 000
Vicevärdarvode		20 000
Sociala avgifter	34 327	32 848
Premier för arbetsmarknadsförsäkring	1 000	
Summa	311 823	293 165

Föreningen har inte haft en anställd som fastighetsskötare under året.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter	5 197	184
Summa	5 197	184

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	-352 486	-362 956
Summa	-352 486	-362 956

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	18 533 450	18 533 450
Vid årets slut	18 533 450	18 533 450
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 256 137	-9 885 511
-Årets avskrivning	-262 539	-370 626
Vid årets slut	-10 518 676	-10 256 137
Redovisat värde vid årets slut	8 014 774	8 277 313
Varav mark	228 630	

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025	2024
Bravida	982	
Scheider Electric	11 578	
Anticimex	4 172	
Gjensidige Försäkring	70 406	68 201
Certego	6 843	6 595
Telia	2 997	2 497
Bostadsrätterna	6 200	
Tele2	34 689	34 223
Tele 2	125	125
	137 992	111 641

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31	Räntesats	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek 345657	2 826 677	2 901 077	2,90%	2028-10-30
Stadshypotek 360401	2 825 616	2 899 972	4,40%	2027-10-30
Stadshypotek 360402	2 788 416	2 865 872	4,50%	2026-10-30
Stadshypotek 3720385	925 000	2 985 000	2,90%	3 mån
Summa skulder till kreditinstitut	9 365 709	11 651 921		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 713 416	-5 886 077		
	5 652 293	5 765 844		

Under året har föreningen amorterat 2.286.212 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Upplupna räntor	29 410	33 972
Upplupna kostnader, EEM	108 472	108 193
	137 882	142 165

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025	2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	14 939 000	14 939 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att notera.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-07

Eskilstuna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Liliana Assi
Styrelseordförande

Ann Hagnäs
Ledamot

Hanna Polesak-Sanjko
Ledamot

Roland Keller
Ledamot

Åsa Sommarlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Curt Salomon
Föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2026



Årsredovisning 2025 Brf Tunavallshöjden
2026-04-07 14.30.07.pdf
(105466 byte)
SHA-512: 3c8e7f9a75876058468344639c8cd65f779cb
06a05d60617a64861728a03287d8a56aafc40853a661cd
eff2372be72853dd4fbd8f7278c5ddf1e68607ff03159

Underskrifter

2026-04-07 15:15:24 (CET)



Ann Hagernäs

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 14:46:35 (CET)



Åsa Kristina Sommarlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 11:06:52 (CET)



Hanna Polesak-SanjkoVIC

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 15:29:24 (CET)



Liliana Assi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 19:17:44 (CET)



Roland Keller

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 19:23:18 (CET)



Curt Salomon

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Tunavallshöjden ändrad version att signera

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

40ee750fc457cd299655bc6fada93ba7380ef84a94243b569f8436fbd61aced0104497b0d9d1943d1be1e3b895247bd5a15739bce49f4e83dcedfebe5b41380e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

För Bostadsrättsföreningen Tunavallshöjden, org.nr: 718000-0197

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2025- 31/12 2025** får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2025,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna det datum som framgår av den elektroniska signaturen

Curt Salomon
Föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 april 2026



**Revisionsberättelse 2025 Brf
Tunavallshöjden.pdf**

(194645 byte)
SHA-512: aa2589784ca52db1c8a8fddbd3aa7d076a487
afc5be60394e3522e906c53696bcc35462847ca411fb8
8053843dc6943b25698e6784f2d0a0550290f490a85c5

Underskrifter

2026-04-09 07:55:09 (CET)



Curt Salomon

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Tunavallshöjden

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

99e93e7021b2a0095d86a2070a93be407631364d2db7d07dd02486dd19704a95c833fb25facfe1df0d4e9782e045227b3c03bfe2cf699e5dc1783c0019798f1f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.