



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tunnbindaren

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

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åkersvik 1	1956	Sundsvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Västernorrland

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 77 bostadsrätter om totalt 5 123 kvm 4 lokaler och 4 bostadsrättslokaler om totalt 691 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 182 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Rönnhed	Ordförande
Sebastian Österlund	Vice ordförande
Josefin Loo	Sekreterare
Nils Kjellin	Styrelseledamot
Violeta Petrova	Styrelseledamot
Birgitta Mohren	Suppleant
Jimmy Helgsten	Suppleant
Jörgen Vinderå	Suppleant

Valberedning

Violeta Petrova

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lars Ljungström Revisor Bokföringsgruppen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-17. Beslut nr. 1 om ny ekonomisk plan.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-02. Beslut nr 2 om ny ekonomisk plan.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1988** ● Fönsterkassetter med isolerglas.
- 1993-2004** ● Renovering av badrum och byte av liggande stam, utfört i samtliga 73 badrum.
- 2009** ● Stambyte - Stam och ledningar i kök som vetter mot trapphus.
- 2013-2014** ● Installation av FTX-aggregat i hus C och D - Grönborgsgatan 3 och 5. Västra Allén 9 och 11.
- 2018** ● Webbaserat styrsystem för värme - styrs med givare i 10 lägenheter.
- 2019** ● Tilläggsisolering av vindar - cellulosaisolering med 25 cm.
- 2019-2020** ● Renovering av balkonger - reparation och målning av 69 balkonger.
- 2021** ● Relining av hus A, av badrum, kök och bottenstam.
Pergola - Ny pergola byggd på innergården.
- 2022** ● Relining av hus B, badrum, kök och bottenstam.
- 2023** ● Gemensam el., samtliga p-platser har fått möjlighet till laddning och motorvärmare.
Ny elcentral, förberedd för solel och batterilagring.
- 2024** ● Nya takluckor
Ny stödmur vid garagen Åkersviksgatan 14.
- 2025** ● Grävning för dagvatten Åkersviksgatan, Grönborgsgatan.
Reparation av trappor och murverk vid entréer Västra Allén 9 och 11
Nya fönster i badrum.

Planerade underhåll

- 2026** ● Dagvattenledning Grönborgsgatan 5
Fastighetsnära insamling av förpackningar
Underhåll tak och skorstenar

Avtal med leverantörer

Bredband, TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsel, gemensam el, fjärrvärme	Sundsvall energi samt Jämtkraft
Fastighetsförsäkring, kollektiv bostadsrättsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsskötsel	HSB
Laddning av elfordon	Zpark
Laddning/mv för fordon och avläsning av el	Propeye
Rikstäckande organisation för bostadsrätter	Bostadsrätterna
Snöröjning, sandning, snötransport	Sundfrakt
Styrning av värme.	TWS
Upphandling av fastighetsförsäkring.	Svenska Bolån

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifter för bostäder och lokaler höjdes 1 procent 2025-01-01 och med 3 procent 2026-01-01.

Förändringar i avtal

Nytt avtal om fastighetsskötsel för 2026, 2027, 2028 har tecknats med HSB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 797 541	3 749 853	3 495 907	3 326 634
Resultat efter fin. poster	118 075	345 699	-716 729	-624 158
Soliditet (%)	87	90	84	92
Yttre fond	377 038	232 269	422 768	422 768
Taxeringsvärde	65 592 000	58 389 000	58 389 000	58 389 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	622	613	577	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,1	88,9	82,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	142	49
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	125	47
Sparande / kvm totalyta, kr	96	107	191	114
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	66	19	14
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	105	113	103	91
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	52	50	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	215	231	173	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	6,47	-
Räntekänslighet (%)	-	-	0,25	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 217 005 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	253 789	-	-	253 789
Upplåtelseavgifter	8 139 761	-	-	8 139 761
Fond, yttre underhåll	232 269	-87 500	232 269	377 038
Balanserat resultat	-1 442 306	433 199	-232 269	-1 241 377
Årets resultat	345 699	-345 699	118 075	118 075
Eget kapital	7 529 211	0	118 075	7 647 286

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 009 107
Årets resultat	118 075
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-232 269
Totalt	-1 123 302

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	273 913
Balanseras i ny räkning	-849 388

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 797 541	3 749 853
Summa rörelseintäkter		3 797 541	3 749 853
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 993 561	-2 788 078
Övriga externa kostnader	8	-299 517	-204 769
Personalkostnader	9	-189 938	-173 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 924	-231 204
Summa rörelsekostnader		-3 686 940	-3 397 153
RÖRELSERESULTAT		110 601	352 700
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 484	19 026
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10	-26 027
Summa finansiella poster		7 474	-7 001
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		118 075	345 699
ÅRETS RESULTAT		118 075	345 699

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	6 696 386	6 899 570
Maskiner och inventarier	13	43 635	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 740 021	6 899 570
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 740 021	6 899 570
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 502	18 577
Övriga fordringar	14	1 809 218	1 174 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	269 652	253 759
Summa kortfristiga fordringar		2 097 371	1 446 596
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 097 371	1 446 596
SUMMA TILLGÅNGAR		8 837 392	8 346 165

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 393 550	8 393 550
Fond för yttre underhåll		377 038	232 269
Summa bundet eget kapital		8 770 588	8 625 819
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 241 377	-1 442 306
Årets resultat		118 075	345 699
Summa ansamlad förlust		-1 123 302	-1 096 608
SUMMA EGET KAPITAL		7 647 286	7 529 211
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		490 644	169 980
Övriga kortfristiga skulder		0	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	699 462	646 967
Summa kortfristiga skulder		1 190 106	816 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 837 392	8 346 165

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	110 601	352 700
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	203 924	231 204
	314 525	583 904
Erhållen ränta	7 484	19 026
Erlagd ränta	-10	-27 808
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	321 999	575 122
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 956	-270 670
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	373 152	228 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	680 195	533 189
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-44 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 375	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-771 340
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-771 340
ÅRETS KASSAFLÖDE	635 820	-238 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 074 272	1 312 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 710 092	1 074 272

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tunnbindaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,01 %
Yttertak	2,63 %
Fasader	1,76 %
Balkonger	10,53 %
Fönster	3,76 %
Stamledningar VA	5,27 %
Stamledningar Värme	1,76 %
Styr & övervakning	2,11 %
Ventilation	2,93 %
El	1,12 %
Installationer	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 867 856	2 839 742
Årsavgifter lokaler	192 204	190 296
Hysesintäkter lokaler	155 467	150 078
Hysesintäkter garage	108 335	104 842
Hysesintäkter p-plats	72 500	71 714
Hysesintäkter förråd	8 000	10 752
Bredband	124 740	123 665
El, moms	199 176	181 450
Elintäkter laddstolpe	2 166	0
Elintäkter laddstolpe moms	21 262	11 040
Pantsättningsavgift	12 326	12 900
Överlåtelseavgift	14 302	30 090
Administrativ avgift	1 568	784
Andrahandsuthyrning	17 640	22 498
Öres- och kronutjämning	-1	2
Summa	3 797 541	3 749 853

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	177 972	128 004
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 517
Besiktningar	5 910	7 834
Brandskydd	1 947	1 752
Gårdkostnader	865	3 510
Sophantering	4 706	4 706
Garage/parkering	528	0
Snöröjning/sandning	59 882	94 555
Serviceavtal	21 750	25 350
Förbrukningsmaterial	14 032	16 211
Summa	287 592	284 439

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	46 986	13 595
Tvättstuga	38 904	64 558
Trapphus/port/entr	600	0
Dörrar och lås/porttele	9 676	35 085
VVS	5 970	3 950
Ventilation	177 923	187 193
Elinstallationer	3 125	6 952
Tak	6 407	0
Mark/gård/utemiljö	261 922	113 307
Garage/parkering	2 524	0
Vattenskada	9 884	187 182
Skador/klotter/skadegörelse	0	15 087
Summa	563 921	626 909

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	49 203	0
Tak	0	87 500
Fönster	224 710	0
Summa	273 913	87 500

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	280 243	405 092
Uppvärmning	651 541	697 435
Vatten	395 829	324 263
Sophämtning/renhållning	79 773	76 877
Summa	1 407 386	1 503 667

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	119 901	0
Kabel-TV	54 027	40 229
Bredband	124 153	89 194
Fastighetsskatt	162 668	156 140
Summa	460 749	285 563

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 000	8 655
Inkassokostnader	517	3 128
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	81
Revisionsarvoden extern revisor	44 675	16 625
Styrelseomkostnader	13 726	12 218
Fritids och trivselkostnader	0	3 888
Föreningskostnader	8 313	5 462
Förvaltningsarvode enl avtal	96 515	92 724
Överlåtelsekostnad	10 290	34 102
Pantsättningskostnad	11 466	13 760
Korttidsinventarier	4 289	0
Administration	5 807	4 382
Konsultkostnader	90 619	9 744
Bostadsrätterna Sverige	7 300	0
Summa	299 517	204 769

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	158 704	146 250
Arbetsgivaravgifter	31 234	26 852
Summa	189 938	173 102

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	0	25 980
Dröjsmålsränta	10	47
Summa	10	26 027

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 102 997	13 102 997
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 102 997	13 102 997
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 203 427	-5 972 223
Årets avskrivning	-203 184	-231 204
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 406 611	-6 203 427
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 696 386	6 899 570
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 394 000	41 492 000
Taxeringsvärde mark	17 198 000	16 897 000
Summa	65 592 000	58 389 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 435	100 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 435	100 435
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-100 435	-100 435
Utgående ackumulerad avskrivning	-100 435	-100 435
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	353 576	353 576
Årets inköp	44 375	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	397 951	353 576
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-353 576	-353 576
Årets avskrivning	-740	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-354 316	-353 576
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 635	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 580	15 426
Skattefordringar	78 034	84 562
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 512	0
Transaktionskonto	782 762	405 242
Borgo räntekonto	927 330	669 030
Summa	1 809 218	1 174 260

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 570	18 812
Förutbet fast skötsel	16 094	44 043
Förutbet städ	20 313	0
Förutbet el	12 375	0
Förutbet försäkr premier	121 039	119 901
Förutbet kabel-TV	13 744	13 476
Förutbet bredband	31 411	31 069
Upplupna intäkter	48 106	26 458
Summa	269 652	253 759

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 901	1 797
Uppl kostn el	39 104	121 244
Uppl kostnad Värme	80 109	0
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	0
Uppl kostn vatten	35 113	28 847
Uppl kostnad arvoden	161 700	146 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	50 800	45 952
Förutbet hyror/avgifter	310 735	302 877
Summa	699 462	646 967

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 oktober 2026 beläggs alla p-platser och garage med 25 procent moms enligt Skatteverket. Samtliga avtal kommer därför göras om. Från 2026 övergår Tunnbindaren till K3-redovisning, en obligatorisk övergång för bostadsrättsföreningar till regelverket K3 där varje del av fastigheten- från tak och fasad till installationer- ska få sin egen livslängd och avskrivningstid och detta ska göra det lättare att jämföra föreningars ekonomi. En effekt av K3 blir att det ställs högre krav på att föreningarna har en ordentlig underhållsplan. Avtalet med Tele2 om Tv och bredband har förnyats och gäller under 48 månader framåt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

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

Sundsvall

Josefin Loo
Sekreterare

Nils Kjellin
Styrelseledamot

Sebastian Österlund
Vice ordförande

Ulf Rönnhed
Ordförande

Violeta Petrova
Styrelseledamot

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

Bokföringsgruppen
Lars Ljungström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 15:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.03.2026 11:08

DOCUMENT ID:

SJTKLIH9Zg

ENVELOPE ID:

BkhYIUH5bx-SJTKLIH9Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Tunnbindaren, 789200-0360 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

e5bcd47f3967b3a4db1f408dfbbcd073e05e7f8267363cd
d877bfc9a4da1ff8eb6158dfbb6c7c77919eb10eb111e9d
554425a30193f5229ac850fd5db2868165

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VIOLETA ATANASSOVA PETROVA violeta.petrova@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 12:33 16.03.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.245.12
2. SEBASTIAN ÖSTERLUND sebastian.osterlund@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 20:39 16.03.2026 20:27	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.12.183
3. Ulf Bertel Rönnhed ulfron@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 09:46 17.03.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.247.28
4. NILS KJELLIN nilskjellin@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 12:29 17.03.2026 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.55.181
5. JOSEFIN LOO josefinloo@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 15:36 17.03.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.207.35
6. LARS LJUNGSTRÖM lars.ljungstrom@telia.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 15:42 17.03.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 95.199.230.33

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Tunnbindaren,
org.nr 789200-0360

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Tunnbindaren för räkenskapsåret
2025-01-01 till 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 min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Tunnbindaren:s
finansiella ställning per 2025-12-31.

.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den ansamlade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Storlien 2026-

Lars Ljungström



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 15:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 16.03.2026 11:08

DOCUMENT ID:

rJTKLUS9-I

ENVELOPE ID:

SkhFLlrqZe-rJTKLUS9-I

DOCUMENT NAME:

Tunnbindaren 2025 REV.pdf

1 page

SHA-512:

5d473bcc7aae908114a80f0826cf3f6180e6b427068edd
8f104dc7b14240a30990a7741eee1cc4f2f8030d082a7a
d48594d01871ab241bab4defe704d11626df

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LJUNGSTRÖM	Signed	17.03.2026 15:53	eID	Swedish BankID
lars.ljungstrom@telia.com	Authenticated	17.03.2026 15:52	Low	IP: 95.199.230.33

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed