



# Årsredovisning 2025

HSB bostadsrättsförening  
Tunö i Stockholm

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3912 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Helsingör 6	1979-01-01	1979
Helsingör 7	1979-01-01	1979
Helsingör 8	1979-01-01	1979
Helsingör 9	1979-01-01	1979

#### **Totalt 4 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
252	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 580
3	lokaler (hyresrätt)	1 471
42	förråd	102
41	garageplatser	615
6	MC-platser i garage	36
147	p-platser	0
<b>Totalt 491 objekt</b>		<b>22 804</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 39 st 2 rok, 120 st 3 rok, 60 st 4 rok, 6 st 5 rok, 14 st 6 rok, 3 st 7 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Kastrup GA:1	G:A	716418-4165	27 389 / 360 367	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet.
Stockholm Helsingör GA:1	G:A		150 / 150	Parkering, Laddningspunkter och ledningsinfrastruktur för fordonsladdning

**Totalt 2 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Efrem Rhawi	Ordförande	2005-04-27	
Kemal Firat	Ledamot	2024-01-30	
Jeni Othman	Ledamot	2021-06-08	
Catalin Decebal Neagu	Ledamot	2022-05-18	
Henrik Enblom	Ledamot	2025-05-22	
Hesam Shakeri	Ledamot	2024-09-16	
Narin Safin Akrawi	Ledamot	2025-05-22	
Chumu Jamal	Ledamot	2022-05-18	
Lars Abrahamsson	Ledamot	2011-06-07	2025-05-21
Lennart Pettersson	Ledamot	2023-05-24	2025-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henrik Enblom, Chumu Jamal och Catalin Decebal Neagu.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kemal Firat, Catalin Decebal Neagu, Efrem Rhawi och Henrik Enblom.

Revisorer har varit: Mats Hellberg med Stettan Faniadis som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Elena Siroiney (sammankallande), Ayse Engholm samt Jimmi Strömberg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 76 röstberättigade medlemmar varav 21 enligt fullmakt.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften höjdes med 5 % 2025-01-01 och en höjning beslutades om 5 % fr o m 2026-01-01.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-15.

#### **Ombyggnad och underhåll:**

Förutom löpande reparationen har nedanstående ombyggnade och underhåll genomförts:

- OVK lokaler
- Genomgång av lekplatser
- Diverse ny utrustning i tvättstugor
- Nya laddstolpar i garaget
- Säkerhetsutrustning på taken

#### **Föreningen har de senaste 10 år genomfört följande större åtgärder:**

Årtal	Åtgärd
2014	Renovering av parkeringsplatserna.
2018-2019	Renovering av garaget.
2020	Ombyggnation av hela ventilationssystemet i förskolelokalerna.
2020	Målning av staket och bodar.
2020	Byte av låssystemet.
2021	Omdragning av dagvattenledningar.
2021	Yttre renovering ( fönster, balkongdörrar, plåttak, hängrännor mm) och målning av förskolelokalerna.
2021	Byte av mätutrustning för individuell mätning och debitering.
2022 - 2023	Omfattande renovering av fönster i lägenheterna.
2024	Takpappsbyte på Finska skolan och Fröhuset

#### **Föreningen planerar följande åtgärder under det närmaste året:**

Årtal	Åtgärd
2026	OVK bostäder
2026	Plåttvätt
2027	Stampolning
2027	Takbesiktning

## **Medlemsinformation**

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 347 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 350.

Styrelsen beviljade 4 stycken andrahandsuthyrningar under 2025.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	214	228	269	188	192
Skuldsättning, kr/kvm	1 995	2 154	2 222	2 189	2 167
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 211	2 308	2 381	2 357	2 332
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	305	297	276	214	195
Årsavgifter, kr/kvm	782	748	679	611	611
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	76	61	69	68
Totala intäkter, kr/kvm	935	917	981	787	790
Nettoomsättning, tkr	20 633	19 816	18 079	18 826	18 580
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 337	2 107	4 192	-2 883	-1 404
Soliditet, %	39	36	33	31	34

\*Garageyta ingår i total yta fr. o. m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 132 700	0	0	3 132 700
Upplåtelseavgifter, kr	9 870 050	0	0	9 870 050
Underhållsfond, kr	3 979 204	0	3 482 604	7 461 808
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>16 981 954</b>	<b>0</b>	<b>3 482 604</b>	<b>20 464 558</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 529 555	2 107 070	-3 482 604	9 154 021
Årets resultat, kr	2 107 070	-2 107 070	3 336 843	3 336 843
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>12 636 625</b>	<b>0</b>	<b>-145 761</b>	<b>12 490 864</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>29 618 579</b>	<b>0</b>	<b>3 336 843</b>	<b>32 955 422</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 870 000 kr samt ianspråktagande skett med 387 396 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	12 636 625
Årets resultat, kr	3 336 843
Reservation till underhållsfond, kr	-3 870 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	387 396
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>12 490 864</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>12 490 864</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	20 632 930	19 816 034
Övriga rörelseintäkter	Not 3	685 261	401 697
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>21 318 191</b>	<b>20 217 731</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-14 946 457	-15 610 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-372 445	-406 736
Personalkostnader	Not 6	-767 272	-551 571
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-714 072	-714 072
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-16 800 245</b>	<b>-17 282 566</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 517 946</b>	<b>2 935 165</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	38 813	6 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 219 916	-834 414
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 181 103</b>	<b>-828 095</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 336 843</b>	<b>2 107 070</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 336 843</b>	<b>2 107 070</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 336 843</b>	<b>2 107 070</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	71 756 338	72 470 410
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>71 756 338</b>	<b>72 470 410</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>71 756 838</b>	<b>72 470 910</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		155 796	213 325
Aktuell skattefordran		0	15 171
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 973 369	7 780 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 822 180	1 586 763
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>5 951 345</b>	<b>9 595 874</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		6 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>6 000 000</b>	<b>0</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	145 430	120 150
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>145 430</b>	<b>120 150</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>12 096 775</b>	<b>9 716 024</b>
------------------------------------	--	-------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>83 853 613</b>	<b>82 186 934</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 002 750	13 002 750
Fond för yttre underhåll	7 461 808	3 979 204
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>20 464 558</b>	<b>16 981 954</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 154 021	10 529 555
Årets resultat	3 336 843	2 107 070
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>12 490 864</b>	<b>12 636 625</b>

### Summa Eget kapital

**32 955 422****29 618 579**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	45 500 000	47 500 000
Leverantörsskulder		1 011 959	909 869
Skatteskulder		4 937	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	567 447	565 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 813 848	3 592 578
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>50 898 191</b>	<b>52 568 355</b>

### Summa Skulder

**50 898 191****52 568 355**

### Summa Eget kapital och skulder

**83 853 613****82 186 934**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	4 517 946	2 935 165
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	714 072	714 072
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>714 072</b>	<b>714 072</b>
Erhållen ränta	14 313	6 320
Erlagd ränta	-1 339 247	-603 506
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 907 084</b>	<b>3 052 050</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-181 348	-382 903
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	449 167	-298 938
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>267 819</b>	<b>-681 840</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 174 903</b>	<b>2 370 210</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-1 500 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 174 903</b>	<b>870 210</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 819 702</b>	<b>6 949 492</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 994 605</b>	<b>7 819 702</b>

**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: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av

avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.**

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
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 240 037	14 515 548
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	858 133	885 558
	Hyror lokaler	2 997 276	2 950 512
	Hyror garage och parkeringsplatser	832 634	770 891
	Hyror förbrukningsbaserad	353 044	342 370
	Hyror övrigt	134 042	129 224
	Övriga primära intäkter	256 446	257 996
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>20 671 612</b>	<b>19 852 099</b>
	Hyresbortfall	-38 682	-36 065
	<b>Summa</b>	<b>-38 682</b>	<b>-36 065</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>20 632 930</b>	<b>19 816 034</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	577 155	265 380
	Övriga sekundära intäkter	108 106	136 317
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>685 261</b>	<b>401 697</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 605 157	-2 287 178
	Snö och halk-bekämpning	-88 021	-294 413
	Reparationer	-1 135 459	-1 634 187
	Planerat underhåll	-387 396	-2 211 584
	Försäkringsskador	-1 064 596	-544 542
	El	-1 938 259	-1 828 955
	Uppvärmning	-3 669 404	-3 569 303
	Vatten	-1 350 217	-1 151 523
	Sophämtning	-84 516	-557 957
	Fastighetsförsäkring	-607 049	-572 688
	Kabel-TV och bredband	-473 703	-430 128
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-460 018	-439 910
	Tomträttsavgäld	-67 700	-67 700
	Övriga driftkostnader	-14 963	-20 118
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-14 946 457</b>	<b>-15 610 187</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-75 116	-77 963
	Administrationskostnader	-41 877	-109 768
	Extern revision	-31 275	-28 750
	Konsultkostnader	-36 688	0
	Medlemsavgifter	-108 572	-69 640
	Föreningsverksamhet	-9 660	-8 100
	Övriga förvaltningskostnader	-69 257	-112 515
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-372 445</b>	<b>-406 736</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-21 295	-20 055
	Övriga arvoden	-324 095	-259 255
	Löner och övriga ersättningar	-10 000	0
	Sociala avgifter	-110 212	-44 076
	Övriga personalkostnader	-301 669	-228 185
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-767 272	-551 571
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 093	2 799
	Ränteintäkter placeringar	24 500	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 221	3 521
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	38 813	6 320
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 219 543	-832 456
	Övriga räntekostnader	-373	-1 958
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 219 916	-834 414

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	87 487 433	87 487 433
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 069 015	24 069 015
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 556 448</b>	<b>111 556 448</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 086 038	-38 371 966
	Årets avskrivningar	-714 072	-714 072
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 800 110</b>	<b>-39 086 038</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>71 756 338</b>	<b>72 470 410</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	200 000 000	198 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 517 000	2 872 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	40 000	43 000
	<b>Summa</b>	<b>253 557 000</b>	<b>266 915 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	71 295 000	71 295 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>71 295 000</b>	<b>71 295 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 849 175	7 699 552
	Övriga fordringar	124 194	81 063
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>3 973 369</b>	<b>7 780 615</b>

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	24 500	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 797 680	1 586 763		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 822 180</b>	<b>1 586 763</b>		
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Nordea	145 430	120 150		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>145 430</b>	<b>120 150</b>		
Not 14	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>
	Nordea	2,29%	2026-10-16	45 500 000	2 000 000
				<b>45 500 000</b>	<b>2 000 000</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			45 500 000	
	Kortfristig del			45 500 000	
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	45 221	58 801		
	Övriga kortfristiga skulder	522 226	507 107		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>567 447</b>	<b>565 908</b>		
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 165 734	2 128 711		
	Upplupna räntekostnader	223 153	342 484		
	Övriga upplupna kostnader	1 424 961	1 121 383		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 813 848</b>	<b>3 592 578</b>		

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. Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-03-10.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tunö i Stockholm  
Org.nr 716416-3912

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tunö i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Tunö i Stockholms 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisions sed 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Tunö i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**August Andersson**

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Mats Hellberg**

Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Efrem Rhawi

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 12:41:33



### Kemal Firat

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:21:47



### Catalin Decebal Neagu

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 16:05:46



### Chumu Jamal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 21:19:22



### Narin Safin Akrawi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 14:29:43



### Hesam Shakeri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 22:02:59



### Jeni Othman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 18:26:02



### Henrik Enblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:11:47



### Mats Hellberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 15:58:19



### August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 11:54:29



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Tunö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Mats Hellberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 16:07:02



### August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 11:54:06



# 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.