

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen
769640-5203



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Karlstad Kölen 1 omfattar två huskroppar om sju våningar (med penthouse på våning 5 och 6). Fastigheten rymmer totalt 49 bostadslägenheter, två uthyrningslokaler, en gemensamhetslokal samt en övernattningslägenhet. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Den totala bostadsytan uppgår till 4 658,5 m² och den totala lokalytan till 356,5 m² i enlighet med den ekonomiska planen. Föreningen disponerar även 35 garageplatser, inklusive en handikapplats.

Den slutliga kostnaden för fastigheten uppgår till 297 110 500 kr enligt ekonomisk plan. Finansieringen har skett genom 236 550 000 kr i insatser och 60 560 500 kr i lån.

Fastighetens taxeringsvärde enligt ekonomisk plan uppgår till 146 412 000 kr, varav 114 000 000 kr avser bostäder, 5 400 000 kr lokaler och 27 012 000 kr mark.

Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning. Föreningen har en underhållsplan i ekonomisk plan som sträcker sig över 50 år, total underhållskostnad enligt planen är 10 310 912 kr.

Lägenhetsfördelningen ser ut enligt följande

9 st 2 rok
27 st 3 rok
10 st 4 rok
2 st 5 rok
1 st 5-7 rok

Den totala boytan uppgår till ca. 4658 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2023-2025.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras årligen med ett belopp enligt underhållsplan. Föreningen har en aktuell underhållsplan och har budgeterat med en årlig avsättning om 605 tkr.

Styrelse

Styrelsen har till och med 2025-10-22 och efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning

Mats Tågmark	Ledamot	Ordförande
Lars-Erik Olsson	Ledamot	
Carina Johansson	Ledamot	
Maria Frykblom	Suppleant	

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 2025-10-22 haft följande sammansättning

Gunnar Hedlund	Ledamot	Ordförande
Lennart Kahn	Ledamot	
Erik Östlund	Ledamot	
Marielle Jalal	Ledamot	
Alexandra Sahlström	Ledamot	
Erik Nordström	Ledamot	
Jarl-Henrik Karlsson	Ledamot	
Christian Lenander	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under 2025 hållit fem protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland. Styrelsen har för 2025 valt att inte ta ut något styrelsearvode.

Revisorer

WeAudit Sweden AB Urban Johansson Auktoriserad revisor

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-10-23.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Tyggården	Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV och bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 58 medlemmar, under 2025 har 4st överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att den nya styrelsen har konstituerat sig har vi blivit registrerade hos bolagsverket den 30/10 2025. Förutom vårt konstituerande möte har vi haft två protokollförda styrelsemöten under 2025. I mitten av november har vi gjort en överlämning från Interimsstyrelsen och Prepart av alla handlingar så som ingångna avtal, entreprenadkontrakt etc.

I inledningsfasen av vårt styrelsearbete har vi fokuserat på att sätta oss in i ingångna avtal och att fördela ansvaret mot leverantörer, medlemmar i föreningen med olika ansvarsområden som fastigheten, lokaler, PHM, gemensamhetslokaler, garage, förråd etc. Trivselgruppen har haft vår första sammankomst med ett glöggmingel runt lucia och vi har iordningställt föreningslokalen som nu är bokningsbar i PHM.

I början av januari har vi också sökt och fått beviljat bidrag hos Naturvårdsverket för utbyggnad av 6 st nya ladd platser i vårt garage, och installationen är planerad att starta under mars månad 2026.

Per bokslutsdagen 2025-12-31 ligger det fortsatt kvar några projektposter avseende upplåtelse av en lgh (sker i februari 2026) samt iordningsställande av lokal 2 för restaurangverksamhet. Dessa beräknas vara avslutade under första halvåret av 2026. Dessa redovisas i balansräkningen under "övriga skulder".

Det bolag som föreningen övertog i samband med övertagandet av marken har sålts enligt plan under året.

Alla lägenheter är per balansdagen upplåtna varav byggherren står för 12 st.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar årligen ett bokföringsmässigt underskott, vilket huvudsakligen är hänförligt till avskrivningar enligt gällande redovisningsprinciper. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet i motsvarande grad.

Styrelsen följer kontinuerligt föreningens ekonomiska utveckling och ser över det framtida avgiftsuttaget för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt för verksamhetsåret 2025, vilket främst förklaras av en lägre räntenivå än den som angavs i den ekonomiska planen.

Styrelsens bedömning är att framtida underhållsåtgärder kan finansieras genom en kombination av eget kassaflöde och extern upplåning vid behov.

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till ca. 578 kr per m². Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för el och vatten, debiteras retroaktivt efter faktisk förbrukning. Ingen avgiftshöjning finns planerad för 2026.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 efter fastställt värdeår. Eventuella lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	2 180	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 079	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	326	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63,6	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 015	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 935	0	0
Räntekänslighet (%)	39,7	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	117	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	86	0	0
Soliditet (%)	76,9	0,0	0,0
Balansomslutning	306 193	276 123	166 190

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	236 550 000				236 550 000
Årets resultat				-1 079 029	-1 079 029
Belopp vid årets utgång	236 550 000	0	0	-1 079 029	235 470 971

Totala insatser uppgår till 236 550 000 enligt ekonomisk plan.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Årets resultat	-1 079 029
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 079 029

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

reservering fond för yttre underhåll	206 218
I ny räkning överföres	-1 285 247
Att balansera i ny räkning	-1 079 029

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 179 519	0
Övriga rörelseintäkter	3	206 318	0
Summa rörelseintäkter		2 385 837	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-734 252	0
Övriga externa kostnader	5	-87 616	0
Avskrivningar	6	-1 666 710	0
Summa rörelsekostnader		-2 488 578	0
Rörelseresultat		-102 741	0
Finansiella poster			
Resultat från andelar i aktiefbolag		-23 815	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 407	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-958 880	0
Summa finansiella poster		-976 288	0
Resultat efter finansiella poster		-1 079 029	0
Årets resultat		-1 079 029	0

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	295 443 790	0
Pågående nyanläggning	7	0	273 093 060
Summa materiella anläggningstillgångar		295 443 790	273 093 060
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i aktiebolag	8	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		295 443 790	273 143 060
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 294 443	0
Övriga fordringar		175 813	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	85 207	0
Summa kortfristiga fordringar		4 555 463	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 194 191	2 979 816
Summa kassa och bank		6 194 191	2 979 816
Summa omsättningstillgångar		10 749 654	2 979 816
SUMMA TILLGÅNGAR		306 193 444	276 122 876

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		236 550 000	0
Summa bundet eget kapital		236 550 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 079 029	0
Summa fritt eget kapital		-1 079 029	0
Summa eget kapital		235 470 971	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	39 452 088	185 558 053
Summa långfristiga skulder		39 452 088	185 558 053
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	20 805 608	0
Leverantörsskulder		1 137 631	8 625
Skatteskulder		343 040	0
Övriga skulder		8 495 769	87 719 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	488 337	2 836 360
Summa kortfristiga skulder		31 270 385	90 564 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		306 193 444	276 122 876

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-126 556	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 690 525	0
Erhållen ränta		6 407	0
Erlagd ränta		-958 880	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		611 496	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 294 443	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-261 020	0
Förändring av leverantörsskulder		1 129 006	8 625
Förändring av kortfristiga skulder		-81 229 052	20 697 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-84 044 013	20 706 255
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-24 017 441	-109 880 648
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		26 186	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-23 991 255	-109 880 648
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		236 550 000	0
Lösen byggnadskreditiv		-185 558 053	89 226 423
Amortering av lån		-302 804	0
Upptagna lån		60 560 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		111 249 643	89 226 423
Årets kassaflöde		3 214 375	52 030
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 979 816	2 927 787
Likvida medel vid årets slut		6 194 191	2 979 817

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter (när fastigheten tas i bruk). Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheten Karlstad Kölen 1 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Kölen i Karlstad AB, 559360-2336, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 22 000 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedR 6 (f.d RedU 9) kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 516 401	0
Hyror lokaler	427 239	0
Hyror garage och parkeringsplatser	235 880	0
Summa	2 179 520	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Eldebitering	58 267	0
Vattendebitering	15 114	0
Värmedebitering (lokaler)	16 209	0
Övernattningslägenhet	9 405	0
Övriga intäkter	107 325	0
Öresutjämning	-3	0
Summa	206 317	0

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel & teknisk förvaltning	80 251	0
Hisskostnader	8 109	0
El	200 994	0
Fjärrvärme	163 386	0
Vatten och avlopp	64 736	0
Sophämtning (renhållning)	38 203	0
Snöröjning & halkbekämpning	6 431	0
Fastighetsförsäkring	32 071	0
Bevakningskostnader	18 245	0
Kabel-tv & bredband	76 280	0
Porttelefoni	15 915	0
Övriga driftskostnader	29 632	0
Summa	734 253	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	24 929	0
Förvaltningskostnader	33 016	0
Övriga administrationskostnader	29 671	0
Summa	87 616	0

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	297 110 501	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	297 110 501	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 666 710	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 666 710	0
Utgående redovisat värde	295 443 791	0
Taxeringsvärde Kölen 1		
Taxeringsvärden byggnader	57 040 000	0
Taxeringsvärden mark	28 720 000	0
Summa	85 760 000	0
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	195 945 031	0
Bokfört värde mark	99 498 760	0
Summa	295 443 791	0

Not 7 Pågående nyanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 093 060	163 212 411
Årets investeringar	24 017 441	109 880 649
Omklassificering byggnar & mark	-297 110 501	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	273 093 060
Utgående redovisat värde	0	273 093 060

Not 8 Andelar i aktiebolag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 517 300	40 517 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 517 300	40 517 300
Ingående nedskrivningar	-40 467 300	-40 467 300
Försäljningar	-26 185	0
Årets nedskrivningar	-23 815	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-40 517 300	-40 467 300
Utgående redovisat värde	0	50 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	18 326	0
Kabel-tv och bredband	35 729	0
Förvaltningsarvode	16 749	0
Infometric	14 402	0
Summa	85 206	0

Not 10 Byggnadskreditiv

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnadskreditiv	0	185 558 053
Summa	0	185 558 053

Beviljat byggnadskreditiv uppgick till 203 600 000.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Nordea hypotek AB	2,505	2026-06-04	0	20 200 000
Nordea hypotek AB	2,770	2028-05-17	0	20 200 000
Nordea hypotek AB	2,950	2029-05-16	302 804	19 857 696
			302 804	60 257 696
Kortfristig del av långfristig skuld				-20 805 608
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				39 452 088

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 605 000 årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 57 229 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	125 257	0
Förskottshyror/avgifter	227 792	0
El	55 781	0
Fjärrvärme	52 315	0
Renhållning	7 193	0
Revision	20 000	0
Summa	488 338	0

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	60 600 000	60 600 000
Summa	60 600 000	60 600 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-16

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Gunnar Hedlund
Ordförande

Marielle Jalal
Ledamot

Lennart Kahn
Ledamot

Jarl-Henrik Karlsson
Ledamot

Erik Nordström
Ledamot

Alexandra Sahlström
Ledamot

Erik Östlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(644472 byte)
SHA-512: e2d4e7fbb540f514ccfd7fb509edcb5da4f5
5dc616ba5da1818c67263880f4cc91590ff860a2b2ae29
bb7097162d276a35dba7d6f535eb038e924f40b4e2b1e

Underskrifter

2026-03-27 12:43:53 (CET)



Alexandra Louise Marie Sahlström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-27 11:17:02 (CET)



Bo Lennart Kahn

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-29 23:31:01 (CET)



Erik Daniel Nordström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-27 11:17:35 (CET)



Gunnar Hedlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 12:22:14 (CET)



Jarl-Henrik Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-27 13:42:54 (CET)



John Erik Östlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 15:09:10 (CET)



Marielle Jalal

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 14:11:14 (CET)



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

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:

5eec3e1f2f11264733c82707eba28c39c859423ba5f8e88da393ac89dcdf7987681bf659fe1a886efd54485517660db9f5b5d970e9350f3d07487ebfd69a486f



Om detta kvitto

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen

Org.nr 769640-5203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Karlstad den som framgår av vår elektroniska signatur

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion b51d86d8-67ed-466e-a3fe-250ee32d5c0c

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB 2025 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-03-31 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-03-31**.

Johansson, Urban Tor Erik

urban.johansson@weaudit.se



*BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"*

Signerat: 2026-03-31

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.