

Årsredovisning 2025



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och ordföranden för bostadsrättsföreningen Tullis får härmed avge sin årsredovisning för verksamhetsåret 2025

Verksamhet

Föreningen bildades 1981 och förvärvade därvid fastigheten Repslagaren 19 i Lund. Fastigheten är byggd 1926 och innehåller 25 bostadsrätter på totalt 2 165 m². Av dessa hyrs 3 bostadsrätter, på totalt 220 m², ut som rörelselokaler.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter till medlemmarnas utnyttjande utan begränsning i tiden. Styrelsen har sitt säte i Lund.

Vårfru rote

1537 befalls det att borgmästare och råd i städerna ska skapa härbärgen för resande. Tidigare har bland annat klostren svarat för sådana tjänster. Städerna befalls också att stenlägga gator och att hålla dessa rena.

Efter reformationen delas Lund in i fyra administrativa enheter: Krafts rote, Vårfru rote, Drottens rote och Clemens rote. Rotarna får sina namn efter medeltida sockenkyrkor. Indelningen, som kommer att finnas kvar ända in på 1900-talet, tillkommer troligen för att underlätta skatteuppbörden.

Kvarteret Repslagaren

Kvarteret har fått namn efter det repslageri som startades 1847 av repslagargesällen J.L Bohm. Det utvecklades under 1870- och 80-talen till en betydelsefull industri, och 1889 bildades ett aktiebolag med namnet Svenska Bindgarnsfabrikens AB. Arbetsplatsen var av stor betydelse för Nya stan. Vid 1900 talets början sysselsattes omkring 150 arbetare, de flesta kvinnor. Efter en brand 1946 upphörde verksamheten, och under de följande årtiondena etablerades hantverk och småindustri i lokalerna.

Kvarteret repslagaren har förändrats kraftigt under 1960- och 70-talen; raden av djupa gårdar utmed Södergatan har ersatts med stora byggnadskomplex, och gatan har breddats. Bindgarnsfabriken och småhusbebyggelsen vid Stora Tvärgatan har rivits för att ge plats åt bostadsbebyggelse.

Fastigheten Repslagaren 19



Fastigheten är ritad av Arkitekten F Fredrikson och färdigställd 1926 av Bostadsrättsföreningen Södergården. Fastigheten är ett hörnhus i fyra våningar med mansardvåning samt två frontispiser. Den har en sluten fasad i rött handslaget tegel, sparsamt artikulerad genom försänkta och framspringande murpartier. Fastigheten har ljusa fönstersnickerier och byggstilen klassas som 20-talsklassicism.

Fastigheten är klassificerad i Lunds bevarandeplan som "Kulturhistorisk och miljömässigt värdefull byggnad".

Fastigheten är dessutom belägen på vad som klassificeras som fornminnesmark.



Föreningens intäkter och resultat

Intäkterna för året har uppgått till 2 080 733 kr (2 095 287 kr) och årets nettoresultat uppgår till 411 338 kr (341 717 kr).

Styrelsen

<u>Befattning</u>	<u>Namn</u>	<u>Mandatperiod</u>
Ordförande	Björn Kristiansson	2025 – 2026
Vice ordförande	Carl Johan Evander	2024 – 2025
Sekreterare	Tova Höjdestrand	2025 – 2026
Ledamot	Åsa Dahlqvist	2025 – 2026
Ledamot	Knut Hagberg	2025 – 2026
Ledamot	Karin Nykvist	2024 – 2025
Ledamot	Kamala Devi	2024 – 2025
Ledamot	Philip Brink	2024 – 2025

Vid ordinarie årsmöte 2025 omvaldes Björn Kristiansson, Tova Höjdestrand, Åsa Dahlqvist och Knut Hagberg för en mandatperiod på 2 år.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda styrelsemöten. Den har under 2025 liksom tidigare år arbetat genom en ansvarsfördelning. Med denna organisation har föreningen kunnat uppleva en effektivare uppföljning med snabba och effektivare åtgärder som följd framför allt med tanke på underhåll och reparationer. Det är av stor betydelse att föreningen mår om ett förebyggande underhåll och en kontinuerlig tillsyn av fastigheten för att kunna hålla nere kostnadskrävande reparationer.

Verksamhetsåret 2025

Styrelsen har under året fortsatt sitt arbete med underhåll av fastigheten vilka kommer föreningens alla medlemmar till del, både indirekt och direkt. Allt arbete på fastigheten utförs enbart av behöriga entreprenörer. Fokus har under året varit att minska riskerna för framtida skador i fastigheten. Ett större reliningarbete av fastighetens ventilationskanaler har genomförts under 2025. Det rörde 50 kanaler i 20 skorstenar. Detta innebär att vi dessutom behövde mura om en skorsten och byta ut 2 skorstenkronor för att säkerställa en långvarig hållbarhet.

DOFAB genomförde det garantiutbyte av våra fönster mot Tullgatan vilka hade fått en missprydande färgförändring.

Styrelsen har vidare arbetat med ett antal mindre men planerade och definierade underhållsarbeten under året vilket krävs för att hålla en 100-årig fastighet säker, i god ordning, ren och hel.

Verksamhetsåret 2026

Vi fick inleda året med att rensa och filma en dagvattenbrunn på Stora Södergatan 59. Brunnen är från 1926 och visar sig inte längre vara i bruk. Den spillvattenledning som skall leda vatten ifrån brunnen ut i VA Syds system visar sig ha imploderat vilket sannolikt har skett i samband med att trottoaren byggdes om 2018. Stadens rättor som framför allt kommer via spillvattenledningarna använder dessa imploderade ledningar för att ta sig in i huset genom att gnaga sig igenom grunden.

Ett kontinuerligt underhåll av vår 100-åriga fastigheter räknas som god byggnadsvård och har en mycket positiv miljöeffekt. Styrelsen arbetar därför kontinuerligt med planerade och definierade underhållsarbeten för att fastigheten skall hållas säker, i god ordning, ren och hel.



Föreningens underhållsplan

Förebyggande underhåll av fastigheten är väsentlig och styrelsen lägger stor vikt vid att alltid hålla uppsikt och åtgärda problem så snart de uppstår. Föreningens större och långsiktiga renoveringsarbeten kan sammanfattas med följande:

- 2006 Omfogning av fasaderna mot Stora Södergatan och Tullgatan.
Renovering av tegeltaken samt all takinplåtning
- 2007 Renovering och ommålning av fastighetens tre trapphus. Färgsättningen och designen återställdes till fastighetens ursprung.
- 2008 Renovering av fastighetens samtliga blyinfattade fönster.
Utbyte av lamparmaturer och strömställare till tidstypiska detaljer.
- 2010 Omfogning av fastighetens två gårdsfasader.
Omfogning fastighetens samtliga skorstenar samt lagning och utbyte av trasiga skorstenskronor.
Montering av plåttak på samtliga skorstenar för att förhindra erosion i skorstenarna
- 2012 Skjulet för återvinningskärl byggdes ut för att kunna innehålla alla sorteringsfraktioner
- 2013 Renovering och ommålning av tvättstugan.
Inrättande av ett fungerande avlopp i snickarboden
Bärlinor i hissen ha bytts ut för att säkerställa hissens funktion efter mer än 90 års användning
- 2014 Renovering och omkonstruktion av breddavlopp i takaltan vilket hade orsakat en kraftig vattenskada.
Renovering av grunden till fastigheten
Uppgradering av ett skräprum till ett fungerande lågenergi torkrum
- 2017 Byte av samtliga ca 100 lägenhetsfönster till ursprunglig stil
Renovering av och återställande till sitt ursprung av fastighetens samtliga trapphusfönster
Renovering av fastighetens skyltfönster
- 2020 Utbyte av större delen av avloppsrören i källaren
Renovering av trädgårdens huvuddagvattenbrunn
Uppgradering av torkrummet
- 2021 Sanering av el kablagen i källaren.
Brandsäkring av hissrummet i källaren
Uppgradera snöskydden på taket till godkänd standard
- 2022 Ny el-central till fastigheten
Nya dörrar till rörelselokalerna
Styrningsventiler till fastighetens samtliga 19 vattenstigare
- 2023 Relining av fastighetens spillvattenledningar.
- 2024 Installation av fettavskiljare till restaurangerna
Tilläggsisolering av vinden
- 2025 Relining av fastighetens ventilationskanaler
Garantiutbyte av DOFAB alla fönster mot Tullgatan.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 080 733 kr	2 095 287 kr	1 948 967 kr	1 745 829 kr
Värmekostnader	-399 408 kr	-344 094 kr	-327 213 kr	-315 895 kr
Underhållsarbeten	-116 192 kr	-275 746 kr	-25 589 kr	-332 489 kr
Reparationsarbeten	-52 397 kr	-42 594 kr	-70 004 kr	-41 919 kr
Resultat efter finansiella poster	411 338 kr	341 717 kr	487 950 kr	162 687 kr

Nyckeltal	<i>(not 8)</i>	2025	2024	2023	2022
Årsavgift/kvm		527 kr	502 kr	478 kr	455 kr
Årsavgifternas andel av rörelseintäkterna		71 %	69 %	69 %	71 %
Skuldsättning/kvm		994 kr	671 kr	994 kr	305 kr
Skuldsättning/kvm upplåten mot bostadsrätt		1 106 kr	746 kr	1 106 kr	339 kr
Sparande/kvm		299 kr	228 kr	296 kr	300 kr
Energikostnad/kvm		184 kr	159 kr	151 kr	146 kr
Räntekostnad i förhållande till intäkter		2,18 %	5,32 %	1,42 %	0,37 %
Räntetäckningsgrad		10,0 %	5,0 %	15,2 %	24,3 %
Föreningens räntekänslighet		2,099 %	1,487 %	2,206 %	0,745 %
Taxeringsvärde / kvm		25 107 kr	24 491 kr	24 491 kr	24 491 kr
Soliditet		56 %	59 %	63 %	77 %

Händelse under räkenskapsåret

Årsavgifter

Styrelsen har lagt en avgiftsnivå som bör hantera det renoveringsprogram som har varit och är planerat. Föreningen tog under hösten 2025 ett banklån på 800 000 kr för att delfinansiera reliningprojekt.

Årsavgiften för 2026 höjs med 5% för bostadsrätterna och hyrorna för rörelselokalerna höjs avtalsenligt med 0,92 % fr o m 2026-01-01. Balansen mellan egenfinansiering och lånefinansiering är viktig för att kunna behålla en attraktiv årsavgift nu och i framtiden.

Inflation och kostnadsökningar har ätit upp huvuddelen av den gjorda höjningen av årsavgiften. Vi hoppas dock att vi inte skall behöva höja årsavgifterna för bostadsrätterna under 2027.

Föreningens hållbarhets redovisning



Vi har beslutat arbeta med hållbarhet och att bädda in detta hållbarhetstänkande i vår verksamhet. Vi strävar också efter att arbeta med en långsiktighet som tillhör samtidens och framtidens verkliga behov, möjligheter och utmaningar. Våra åtgärder i korthet är:

All elförbrukning i fastigheten, lägenheter, rörelser och fastighetens allmänna el, är fr.o.m. den 1 april 2017 förnyelsebar. Detta innebär att all elförbrukning är genererad från sol, vind och vatten. All allmän belysning i fastigheten byttes ut till LED redan under våren 2017. Fastighetens uppvärmning är dessutom till 100% fossilfri fr o m 2020.

Återvinning en källa till miljömedvetenhet

Ett av föreningens bidrag till en förbättrad miljöpolitik har sedan många år varit att vi sorterar våra hushållssopor på ett så heltäckande sätt som möjligt. Vi måste alla arbeta för att effekten skall bli den vi eftersträvar. Styrelsen har, för att underlätta för alla, skapat full källsorteringsmöjlighet direkt i vårt sophus.

Vi hanterar i dag kärl för källsortering inom följande 9 kategorier:

- Matavfall
- Kartong och förpackningar
- Plastförpackningar
- Plåtförpackningar
- Tidningspapper
-
- Ofärgat glas
- Färgat glas
- Batterier
- Restavfall



Skyltar med beskrivningar av de olika kategorierna finns applicerade vid kärnen. Om du känner dig osäker på hur du skall sortera dina sopor så finns web-sidan www.sopor.nu vilken kan ge en utmärkt vägledning i dina strävanden till en bättre miljö.

Medlemmar

Föreningens medlemmar uppgår till 31 personer. Inga in- och utträden av medlemmar har skett under året.

<u>Lägenhet</u>	<u>Andel</u>	<u>Inträde</u>	<u>Utträde</u>	<u>Datum</u>
-	-	-	-	-

Inre reparationsfond

Ingående fond den 1 januari 2025	104 186 kr
Uttag av medel under 2025 har uppgått till	<u>- 0 kr</u>
Fondmedel den 31 december 2025	104 186 kr

Eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>	<u>Yttre fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
IB 2025-01-01	3 237 593	-	324	341 717
2025 års disposition	-	342 000	-283	-341 717
Årets resultat	-	-	-	411 338
UB 2025-12-31	3 237 593	342 000	41	411 338

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	41,67 kr
Årets vinst	<u>411 337,96 kr</u>
Ansamlad vinstmedel	411 379,63 kr

Styrelsen och ordföranden föreslår att ansamlade vinstmedel 411 379,63 kr skall disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond	411 000,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>379,63 kr</u>
Summa disponerade medel	411 379,63 kr

Resultatet av föreningens verksamhet samt dess ställning vid räkenskapsårets slut framgår av nedanstående resultat- och balansräkningar.

Resultaträkning i kr

Rörelsens intäkter	2025		2024	
Årsavgifter	1 025 006		976 196	
Hysesintäkter	456 231		435 769	
Övriga rörelseintäkter	<u>599 496</u>	<u>2 080 733</u>	<u>683 322</u>	<u>2 095 287</u>
Rörelsens kostnader				
Värme	-399 408		-344 094	
Underhåll	-116 192		-275 745	
El ¹⁾	-295 942		-372 229	
Reparationer	-52 397		-42 594	
Förvaltning	-128 274		-94 596	
Vatten	-86 899		-68 156	
Renhållning	-79 645		-87 582	
Fastighetsskatt och avgift	-69 488		-66 100	
100 Mb bredband	-52 244		-51 436	
Försäkringar	-42 619		-41 488	
Kabel TV	-19 403		-19 250	
Fastighetsskötsel	-10 981		-17 230	
Kontorskostnader	0		-4 448	
Övriga rörelsekostnader	<u>-123 201</u>	<u>-1 476 693</u>	<u>-40 548</u>	<u>-1 525 496</u>
Avskrivningar enligt plan				
Inventarier	(not 2)	0	0	
Byggnader	(not 1)	<u>-147 294</u>	<u>-147 294</u>	<u>-152 894</u>
Resultat före finansiella intäkter & kostnader		456 746		416 897
Finansiella intäkter och kostnader				
Ränteintäkter		389		11 280
Räntekostnader		<u>-45 797</u>	<u>-45 408</u>	<u>-86 460</u>
Resultat efter finansiella poster		411 338		341 717
Årets resultat		411 338		341 717

1) Nettokostnaden för el, efter fakturering till bostäder och rörelser är 23 813 kr (40 289 kr).

Balansräkning i kr

Tillgångar		2025-12-31		2024-12-31
Anläggningstillgångar				
Byggnader	(not 1)	3 729 316		2 535 509
Mark	(not 1)	1 794 000		1 794 000
Inventarier	(not 2)	0		0
Andra långfristiga värdepapper	(not 3)	<u>609 345</u>	6 132 661	<u>609 345</u> 4 938 854
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		332 386		477 912
Övriga fordringar		185 156		0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 531		53 968
Kassa bank		<u>396 434</u>	<u>969 508</u>	<u>620 720</u> 1 152 600
Summa tillgångar			7 102 169	6 091 454
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser		3 237 593		3 237 593
Fond för yttre underhåll		<u>342 000</u>	3 579 593	<u>0</u> 3 237 593
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		41		324
Årets resultat		<u>411 338</u>	<u>411 379</u>	<u>341 717</u> 342 041
Summa Eget kapital			3 990 972	3 579 634
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	(not 4)	<u>1 391 675</u>	1 391 675	<u>691 671</u> 691 671
Kortfristiga skulder				
Förskottsbetalda hyror		509 784		550 935
Leverantörsskulder		117 313		106 805
Skatteskuld		3 752		5 397
Övriga kortfristiga skulder	(not 5)	977 205		1 027 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>111 467</u>	<u>1 719 521</u>	<u>129 738</u> 1 820 149
Summa eget kapital och skulder			7 102 168	6 091 454

Kassaflödesanalys i kr

	2025		2024	
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	456 746		416 897	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	147 294		152 894	
Utrangeringar	<u>87 816</u>	<u>691 856</u>	<u>-</u>	<u>569 791</u>
Erhållen ränta	281		11 280	
Erlagd ränta	<u>-45 689</u>	<u>-45 408</u>	<u>-86 460</u>	<u>- 75 180</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		646 448		494 611
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning av rörelsefordringar	-41 193		2 101 823	
Ökning av rörelseskulder	<u>-100 628</u>	<u>-141 821</u>	<u>-104 369</u>	<u>1 997 454</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		504 627		2 492 065
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-1 428 917</u>	<u>-1 428 917</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 428 917		-
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	800 000			-
Amortering av lån	<u>-99 996</u>	<u>700 004</u>	<u>-699 996</u>	<u>-699 996</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		700 004		1 491 667
Årets kassaflöde		-224 286		1 792 069
Finansiering av årets verksamhet				
Upplösning av föreningens yttre fond		-	2 526 448	
Likvida medel vid årets början	620 720		-1 355 099	
Likvida medel vid årets slut	<u>396 434</u>	<u>-224 286</u>	<u>620 720</u>	<u>1 792 069</u>

Noter till resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalysen

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisningen i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fordringar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Förbättring: el-central	20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

1. Byggnader och Mark

Byggnader	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	8 095 345	8 095 345
Årets anskaffning ¹⁾	1 428 917	-
Årets utträngning ¹⁾	<u>-280 032</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärde	9 234 230	8 085 345
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 5 549 836	- 5 396 942
Årets avskrivningar	- 147 294	- 152 894
Återvunnen avskrivning ¹⁾	<u>192 216</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 504 914	- 5 549 836
Redovisat värde	3 729 316	2 535 509

1) Avser omkonstruktion av fastighetens totala självdragsventilation.

Mark	2025	2024
Anskaffningsvärde	1 794 000	1 794 000
Redovisat värde	1 794 000	1 794 000
Taxeringsvärde	2025	2024
Taxeringsvärde byggnad	30 312 000	24 025 000
Taxeringsvärde mark	<u>24 044 000</u>	<u>28 999 000</u>
	54 356 000	53 024 000

Fastighetens brandförsäkringsvärde är - fullvärde.

2. Inventarier	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	126 746	126 746
Årets anskaffning	-	-
Utgående anskaffningsvärde	126 746	126 746
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 126 746	- 121 987
Årets avskrivningar	-	- 4 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 126 746	- 126 746
Redovisat värde	0	0
3. Andra långfristiga värdepapper	2025	2024
Avser lokalerna 11,12 och 13 samtliga andelar är uthyrda		
Ingående anskaffningsvärde	609 345	609 345
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	609 345	609 345
Redovisat värde	609 345	609 345
4. Långfristiga skulder	2025	2024
Sparbanken Skåne Stibor 90 dagar. 2,760%	800 000	-
Sparbanken Skåne Stibor 90 dagar. 2,671%	691 675	791 671
- Varav kortfristid del ²⁾	100 000	100 000
Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	991 000	291 000
5. Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken ¹⁾ 3,000 %	660 000	660 000
Sparbanken Skåne ²⁾ 2,710 %	100 000	100 000
Inre fond	104 186	104 186
Övriga kortfristiga skulder	113 019	163 088
	977 205	1 027 274
6. Summa ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	6 300 000	6 300 000
Summa ställda säkerheter	6 300 000	6 300 000
7. Nyckeltal		

1) Lånet kan förlängas i samband med att lånet förfaller till betalning 2026-12-01

Årsavgift / kvm: Bostadsrätternas totala årsavgift dividerat med bostadsrätternas totala antal kvadratmeter ger årsavgiften per kvadratmeter för bostadsrätterna

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter: Bostadsrätternas totala årsavgift dividerat med föreningens totala intäkter antal ger årsavgiftens andel i % av föreningens totala intäkter exklusive vidarefakturerade direkt relaterade kostnader.

Skuldsättning / kvm: Föreningens totala banklån vid bokslutsdagen dividerat med föreningens totala kvadratmeter ger ett värde på belåningen per kvadratmeter.

Skuldsättningen per kvm upplåten med bostadsrätt: Föreningens totala banklån vid bokslutsdagen dividerat med bostadsrätternas totala kvadratmeter ger ett värde på belåningen per kvadratmeter bostadsrätt.

Som tumregel gäller att en förening som har upp till 5 000 kr i belåning per kvadratmeter är bra. Mellan 5 000 – 10 000 kr i belåning är okej och föreningar med mer än 10 000 kr i belåning är sämre.

Sparande/kvm: Sparandet är det som återstår när årets resultat plus avskrivningar plus/minus förändringar i det arbetande kapitalet samt investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med bostadsrätternas yta i föreningen – vilket ger föreningens sparande per kvadratmeter.

Som riktvärden kan användas: Högt sparande är >301 kr/kvm; Måttligt till högt sparande är 201-300kr/kvm; Låg till måttligt sparande är 121–200 kr/kvm; Mycket lågt sparande är <120 kr/kvm

Energikostnad / kvm: Den totala kostnaden för fastighetens fjärrvärmeuppvärmning (inklusive service och underhåll) dividerat med fastighetens totala yta (boende plus rörelselokaler) - ger fastighetens energikostnad per kvadratmeter.

Räntekostnader i förhållande till föreningens intäkter: Årets totala banklåneränta divideras med föreningens totala intäkt från bostadsrätter och rörelselokaler. Detta nyckeltal är intressant då det visar hur intäkterna i föreningen fördelas mot dess skulder.

En tumregel är att föreningar med god ekonomi betalar <20% av sina intäkter i räntekostnader.

Räntetäckningsgrad: Rörelseresultatet efter avskrivningar + finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader. Nyckeltalet anger föreningens förmåga att betala de finansiella kostnaderna.

Fastighetsbolag och fastighetsförvaltning har i genomsnitt en räntetäckningsgrad på 5.5.

Föreningens räntekänslighet: Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet. *Ju lägre siffra – desto bättre.*

Taxeringsvärde / kvm: Fastighetens totala taxeringsvärde för bostäder, lokaler och tomtmark dividerat på den totala ytan bostäder samt rörelselokaler.

Soliditet: Ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av de totala tillgångarna är finansierade med bundet och fritt eget kapital.

De tillgångar som inte är finansierade med eget kapital finansieras med lån, också kallat främmande kapital.

Några löner eller ersättningar till styrelsen och ordföranden har inte utgått under året.

Bostadsrättsföreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats

Årsredovisningen har upprättats den 24 februari 2026

Årets föreningsstämma kommer att hållas den 25 mars 2026

Lund i mars 2026



Björn Kristiansson
Styrelsens ordförande


Carl Johan Evander
Vice ordförande


Tova Höjdestrand
Sekreterare


Knut Hagberg
Styrelseledamot


Karin Nykvist Tenngart
Styrelseledamot


Kamala Devi
Styrelseledamot

Philip Brink
Styrelseledamot


Åsa Dahlqvist
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 8 mars 2026.


Tomas Ahlgren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tullis
Org. nr 716407-0463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tullis för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 på 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tullis för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

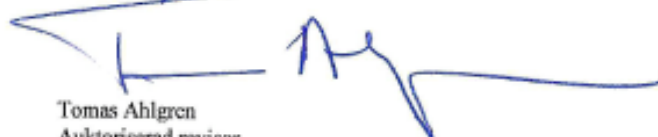
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 8/3 2026


Tomas Ahlgren
Auktoriserad revisor