

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF TULLMÄSTAREN

2025

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen TULLMÄSTAREN

Tid: Onsdagen den 22 april 2026, kl. 18:00

Lokal: Fyrisvalls Bageri & Café, Fyrisvallsgatan 10C

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.

"Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval i stället blir Cedra."

14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Tullmästaren
Org nr 769626-2018

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har efter föreningsstämman den 14 maj 2025 haft följande sammansättning:

		Vald till stämma
Cecilia Axelsson	Ordförande	2027
Johan Torbratt	Ledamot	2026
Kevin Juneskans	Ledamot	2027
Angelica Dipeders	Ledamot	2026
Mathias Gustafsson	Ledamot	2026
Bengt Sandblad	Suppleant	2026
Ingela Marklinder	Suppleant	2026
Robert Johansson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Till valberedning valdes Artor Pogosean och Felicia Andersson.

Föreningsstämman reserverade 2,5 prisbasbelopp motsvarande 147 000 kr exklusive arbetsgivaravgift i arvode till styrelsen.

Föreningen är ägare till fastigheten Librobäck 11:6 i Uppsala kommun. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem till sex våningar med totalt 64 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 693 m² och en lokal med en total lokalarea om ca. 715 m². Värdeår 2014. Föreningen disponerar över 51 parkeringsplatser varav 22 i garage. I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2063.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har 4 bostadsrätter överlåtit.

Lokalen uthyres till Uppsala kommun för förskoleverksamhet enligt avtal som sträcker sig till 2029-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Försäkringar. Försäkringen omfattar ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garaget utgår från och med fastställt värdeår. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för försäljning av nyttigheter, parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningens fastighet är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar.

GA:14 delas med HSB BRF 85 Brändbo, HSB BRF 48 Börjetull och BRF Studio-Tullhuset.

Gemensamhetsanläggningen omfattar körväg med vändplats, kantstensparkeringar och grönytor.

Parkeringsplatser i carport samt belysning med tillhörande ledningar vid carportarna ingår också (El till belysningen matas från Librobäck 11:6). Dock ingår inte själva carportbyggnaden med motorvärmrutttag, cykelrum eller soprum i gemensamhetsanläggningen. Dagvatten- och dräneringsledningar inklusive brunnar och stuprörsavsättningar för samtliga carportar, soprum och cykelrum omfattas, men själva stupröret ingår inte.

GA:15 delas med BRF Norrman, Samfällighet Kvarnparken, HSB BRF 85 Brändbo, HSB BRF 48 Börjetull, och BRF Studio-Tullhuset. Denna gemensamhetsanläggning omfattar körväg.

GA:6 delas med BRF Studio-Tullhuset och består av innegård och förgårdsmark med planteringar och gångar, gårdsupbyggnad, grönytor samt belysning på gården inklusive ledningar. Tekniska anordningar, stuprörsavsättningar för samtliga tag, dagvattenledningar inklusive pump, brunnar och tillhörande spillvattenledningar ingår också.

GA:7 delas med BRF Studio-Tullhuset och består av miljörum med tillhörande belysning. Brf Tullmästaren har i samråd med Studio-Tullhuset slutat nyttja miljörummet.

Avsättningen till föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med underhållsplanen 85 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Föreningen har avtal med MBF gällande ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Bredablick gällande fastighetsskötsel av byggnad och gemensamhetsanläggningar.

Föreningen har avtal med Mälardalen rent avseende trappstäd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret har varit händelserikt och präglats av flera betydande åtgärder i syfte att stärka föreningens långsiktiga drift, säkerhet och trivsel. Trots genomförda investeringar och underhållsåtgärder har föreningen bibehållit en stabil ekonomisk ställning, vilket möjliggjort oförändrade årsavgifter under året.

Under året har flera tekniska förbättringar genomförts. Styrdonen i fastighetens undercentral har bytts ut, vilket bidrar till en mer stabil och energieffektiv värmehantering. Värmesystemets funktion har även förbättrats genom byte av filter i radiatorerna. Vidare har brandskyddet i förskolans lokaler uppdaterats i enlighet med gällande krav, och en ny energideklaration har upprättats.

Föreningen har även genomfört åtgärder för att öka säkerheten och tillgängligheten i fastigheten. Hissarnas nödtelefoner har uppdaterats till 5G-teknik, och kompletterande underhålls- och justeringsarbeten har utförts på hissarna för att säkerställa en trygg och tillförlitlig drift.

För att stärka trivseln och skapa mervärde för medlemmarna har ett nytt hobbyrum inretts och utrustats i källarplanet.

Under året har föreningen dessutom påbörjat arbetet med att implementera det beslut som fattades på årsstämman om att införa ett gemensamt elavtal med individuell mätning och debitering av elförbrukning. Åtgärden bedöms på sikt kunna bidra till en mer rättvis kostnadsfördelning och lägre elkostnader för medlemmarna.

Föreningen har yrkat avdrag för ingående moms i enlighet med artiklar 173.1 och 174 i mervärdesskattedirektivet 2006/112/EG med direkt effekt och med anledning av Skatteverkets uppdaterande ställningstagande. Beräknat belopp att återfå uppgår till 62 522 kr avseende år 2019.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	6 828 762	6 463 818	6 170 103	6 038 992
Resultat efter finansiella poster	kr	880 683	1 011 109	942 610	518 624
Soliditet	%	69	68	68	67
Likviditet	%	261	219	161	111
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	553	553	537	537
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	611	612	583	
Skuldsättning per kvm	kr	9 772	9 964	10 157	10 350
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	12 190	12 431	12 671	12 912
Energikostnad per kvm	kr	159	150	136	142
Räntekänslighet (grundavgift)	%	22,0	22,5	23,6	24,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	20,0	20,3	21,7	
Sparande per kvm	kr	404	392	374	393
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	50,36	53,75	53,00	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	88 619 000	56 551 000	3 431 185	5 864 865	1 011 109
Reservering till yttre fond			544 680	-544 680	
Ianspråktagande av yttre fond			-124 213	124 213	
Balansering av föregående års resultat				1 011 109	-1 011 109
Årets resultat					880 683
Belopp vid årets utgång	88 619 000	56 551 000	3 851 652	6 455 507	880 683

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	6 455 507
Årets resultat	880 683
	<hr/>
	7 336 190

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	544 680
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-399 672
I ny räkning balanseras	7 191 182
	<hr/>
	7 336 190

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	880 683
Dispositioner	-145 008
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	735 675

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 3 996 660

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2063. Fram till år 2063 finns ett beräknat underhållsbehov om 15 935 tkr, vilket föreslagen reservering täcker.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	6 828 762	6 463 818
Övriga rörelseintäkter		73 947	22 337
Summa rörelseintäkter		6 902 709	6 486 155
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 243 985	-2 227 520
Periodiskt underhåll	5	-399 672	-124 213
Övriga externa kostnader	6	-211 191	-200 331
Arvoden och personalkostnader	7	-205 770	-170 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 648 760	-1 648 760
Summa rörelsekostnader		-4 709 378	-4 371 095
Rörelseresultat		2 193 331	2 115 060
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	114 374	138 958
Räntekostnader		-1 427 022	-1 242 909
Summa finansiella poster		-1 312 648	-1 103 951
Resultat efter finansiella poster		880 683	1 011 109
Årets resultat		880 683	1 011 109
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		880 683	1 011 109
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		399 672	124 213
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-544 680	-544 680
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		735 675	590 642

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	220 327 654	221 952 920
Inventarier, verktyg och installationer	10	117 468	140 962
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>220 445 122</u>	<u>222 093 882</u>
Summa anläggningstillgångar		220 445 122	222 093 882
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		852	60
Övriga fordringar	11	212 055	127 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 183	45 893
Klientmedel i SHB		6 121 816	4 940 557
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 383 906</u>	<u>5 113 888</u>
Summa omsättningstillgångar		6 383 906	5 113 888
Summa tillgångar		226 829 028	227 207 770

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		145 170 000	145 170 000
Fond för yttre underhåll		3 851 652	3 431 185
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>149 021 652</u>	<u>148 601 185</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 455 507	5 864 865
Årets resultat		880 683	1 011 109
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>7 336 190</u>	<u>6 875 974</u>
Summa eget kapital		156 357 842	155 477 159
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	56 010 000	44 895 000
Summa långfristiga skulder		56 010 000	44 895 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	13 387 500	25 872 500
Leverantörsskulder		93 245	119 537
Skatteskulder		22 538	0
Övriga skulder	14	196 110	169 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		761 793	673 649
Summa kortfristiga skulder		14 461 186	26 835 611
Summa eget kapital och skulder		226 829 028	227 207 770

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	2 193 330	2 115 059
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	1 648 760	1 648 760
Erhållen ränta	114 375	138 958
Erlagd ränta	-1 427 022	-1 242 909
	2 529 443	2 659 868
Ökning/minskning kundfordringar	-852	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-87 907	25 089
Ökning/minskning leverantörsskulder	-26 292	-56 854
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	136 868	-71 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 551 260	2 556 312
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 370 000	-1 370 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 370 000	-1 370 000
Årets kassaflöde	1 181 260	1 186 312
Likvida medel vid årets början	4 940 556	3 754 244
Likvida medel vid årets slut	6 121 816	4 940 556

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2134)
Laddboxar	5 år	(t.o.m. år 2026)
Toalett hyreslokal	20 år	(t.o.m. år 2040)
Cykelställ	10 år	(t.o.m. år 2030)
Solceller	25 år	(t.o.m. år 2046)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har lämnats oförändrade.

Föreningen avser att under år 2026 yrka avdrag för ingående moms i enlighet med artiklar 173.1 och 174 i mervärdesskattedirektivet 2006/112/EG med direkt effekt och med anledning av Skatteverkets uppdaterande ställningstagande, avseende åren 2020-2025.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	3 148 296	3 148 296
Hyror lokaler	2 555 628	2 223 396
Hyror parkering	558 847	555 571
Vattenavgifter	147 337	157 425
Elavgifter	25 870	34 716
Kabel-TV avgifter	180 480	180 480
Övriga hyrestillägg	199 440	155 436
Övrig momspliktig intäkt	14 264	8 898
Brutto	6 830 162	6 464 218
Hysesförluster vakanser parkering	-1 400	-400
Summa nettoomsättning	6 828 762	6 463 818

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	275 764	303 041
Reparationer, löpande underhåll	213 061	162 619
Elavgifter	300 344	266 672
Uppvärmning	545 543	557 007
Vatten och avlopp	285 245	245 057
Renhållning	72 689	129 523
Försäkringar	65 752	53 777
Avgift till gemensamhetsanläggning	99 060	102 929
Kabel-TV / Internet	167 215	167 386
Övriga fastighetskostnader	19 872	64 105
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	199 440	175 404
Summa driftskostnader	<u>2 243 985</u>	<u>2 227 520</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Filterbyte	48 481	0
Uppgradering och underhåll hissar	176 675	0
Byte styrdon undercentral	174 516	0
Stamspolning	0	46 929
Byte varmvattenmätare	0	54 000
Golvbyte	0	23 285
Summa periodiskt underhåll	<u>399 672</u>	<u>124 214</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Delning av parkeringsintäkter	15 623	0
Hyra av maskiner	1 084	0
Övriga hyreskostnader	6 178	6 087
Förbrukningsinventarier	12 322	0
Kommunikation	7 848	7 719
Porto	220	0
Indrivning	0	2 146
Revision	28 597	38 828
Föreningsmöten	7 412	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	90 685	87 708
Övriga förvaltningskostnader	17 450	30 147
Konsultarvoden	11 610	16 351
Övriga externa tjänster	12 162	11 346
Summa övriga externa kostnader	<u>211 191</u>	<u>200 332</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse*	159 000	131 250
Sociala kostnader	46 770	39 021
Summa arvoden, personalkostnader	<u>205 770</u>	<u>170 271</u>

*Kostnaden överstiger stämmobeslutet för 2025 års styrelsearvode till följd av att ett förtydligande avseende 2024 års styrelsearvode skedde på stämman 2025. Styrelsen har under räkenskapsåret tagit ut ett arvode om 143 250 kr vilket motsvarar styrelsearvodet för 2024.

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	113 321	123 314
Övriga ränteintäkter	1 054	15 644
Summa finansiella intäkter	<u>114 375</u>	<u>138 958</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	187 270 587	187 270 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 270 587	187 270 587
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 945 124	-14 319 858
Årets avskrivningar	-1 625 266	-1 625 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 570 390	-15 945 124
Utgående planenligt värde	<u>169 700 197</u>	<u>171 325 463</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 627 457	50 627 457
Utgående planenligt värde	50 627 457	50 627 457
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>220 327 654</u>	<u>221 952 920</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	184 400 000	168 000 000
Taxeringsvärde mark	56 544 000	63 544 000
	<u>240 944 000</u>	<u>231 544 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	221 000 000	214 000 000
Lokaler	19 944 000	17 544 000
	<u>240 944 000</u>	<u>231 544 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	388 737	388 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	388 737	388 737
Ingående ackumulerade avskrivningar	-247 775	-224 281
Årets avskrivningar	-23 494	-23 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-271 269	-247 775
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>117 468</u>	<u>140 962</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	66 978	66 012
Skattefordringar	62 522	1 462
Fordran leverantörer	20 061	0
Fordran andelshavare	62 494	59 904
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>212 055</u>	<u>127 378</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,19	2028-09-30	7 732 500
Stadshypotek	0,99	2027-09-30	11 962 500
Stadshypotek	2,68	2028-09-30	11 645 000
Stadshypotek	0,75	2026-09-30	12 287 500
Stadshypotek	2,97	2030-09-30	12 857 500
Stadshypotek	2,70	2029-09-30	12 912 500
Summa skulder till kreditinstitut			69 397 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 370 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-12 017 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			56 010 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			62 547 500

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	90 830 000	90 830 000
Summa ställda säkerheter	90 830 000	90 830 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	176 959	144 743
Övriga kortfristiga skulder	15 623	23 690
Skulder till MBF	3 528	1 492
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>196 110</u>	<u>169 925</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-06.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Cecilia Axelsson
Ordförande

Johan Torbratt

Kevin Juneskans

Angelica Dipeders

Mathias Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

CECILIA EMMA AXELSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-23 09:49:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Cecilia Emma Axelsson

Cecilia Emma Axelsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 213.67.41.237

JOHAN MAGNUS TORBRATT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-23 16:19:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN MAGNUS TORBRATT

Johan Magnus Torbratt

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 78.73.3.73

JOHN KEVIN STEFAN JUNESKANS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-23 16:47:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KEVIN JUNESKANS

John Kevin Stefan Juneskans

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 195.252.3.105

PER CLAES MATHIAS GUSTAFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-24 11:05:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Claes Mathias Gustafsson

Per Claes Mathias Gustafsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.82.156

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-23 09:49:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANGELICA DIPEDERS

Eva Annette Angelica Dipeders

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.167.113

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-24 12:49:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.94

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Tullmästaren, org.nr 769626-2018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tullmästaren för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01 –2025-12-31).

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 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 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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 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 av Tullmästaren för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01 –2025-12-31) 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers 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 trygghetssätt.

Revisorers 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Karlskrona, den dag som framkommer av elektronisk signering
Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-24 12:50:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.94