

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2025

BRF TULEPARKEN
Org nr 716426-3266

Utm Aa RB
m

Förvaltningsberättelse

I den här årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat särskilt anges.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler under 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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter:

André Lauber	ordförande
Helena Börjesson	kassör
Ulrika Engström	sekreterare
Ewa Elfner	suppleant
Nadia Amirpour	suppleant

Revisorer

Joel Erixon (revisionsföretaget GBG Audit AB)	ordinarie
Oscar Silfversparre	suppleant

Styrelsen har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen utförs av föreningens suppleant Ewa Elfner genom sitt företag Miniatyrskatt AB.

Föreningens tekniska fastighetsförvaltning, inklusive tillsyn av fjärrvärme- och ventilationsutrustning, hanteras av Wahlings Installationsservice AB (WIAB). Föreningen har även avtal med Kone Hissar AB vad gäller service och tillsyn av hissen. För hjälp med kontroll av isbildning och snöskottning på tak anlitas Norin och Hedlund Plåtslageri AB. Städning av trapphuset utförs av Rengörare Näslund Hemma.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 ordinarie sammanträden, ett konstituerande möte och en ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår som hölls vid samma tillfälle 2025-06-11.

Uem Aa 
m

Bostadsrättsföreningens fastigheter

Föreningen omfattar fastigheten Domherren 20 i Sundbybergs kommun. Fastigheten består av två byggnader med totalt 18 lägenheter. Den totala boytan är 1 475 m².

Skatteverket har under 2025 meddelat beslut om ny fastighetstaxering. Fastighetens taxeringsvärde var vid detta räkenskapsårs utgång 45 600 000 kronor, varav markvärdet motsvarar 16 600 000 kronor och byggnadsvärdet 29 000 000 kronor.

Fastigheten har åsatts värdeår 1996.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar som numera också inkluderar skadedjursskyddet.

Medlemsinformation

Föreningens samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

En (1) lägenhet har överlåtits under året (lgh 1001).

I föreningen är ingen lägenhet uthyrd i andra hand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Första halvan av 2025 var relativt lugnt, styrelsen jobbade bl.a. med olika förslag för att säkra vår fastighet från översvämningar framöver. En filmning av avloppskanaler genomfördes och styrelsen jobbar konstant vidare med frågan.

Det ordinarie årsmötet hölls i föreningslokalen 11:e juni. Efter mötet fick vi fira vår granne **Bengt Bodin som några dagar innan hade fyllt 100 år!** Föreningen bjöd på prinsesstårta!

I maj kunde **vi ta bort ett av de stora, gröna sopkärlen för restavfall**. Detta då vi lyckats minska restavfallet tack vare bra sortering. Bravo! Detta är en årsbesparing på ca 14 000 kr som får genomslag fullt ut 2026.

Under sommaren tog styrelsen in **offert från Nordea för vårt lån som det var dags att sätta om** i slutet på augusti. Det nya lånet tecknades till en ränta på 3,07% med en löptid på 4 år. I samband med omsättningen gjordes också en extra amortering på 500 000 kr för att minska effekten av räntehöjningen på detta lån.

Under sommaren utfördes några **mindre reparationer på gatuhusets fasad**. Det var skadorna som upptäcktes på besiktningen som genomfördes 2025. Med detta bedöms fasaden hålla i ytterligare 15-20 år.

Söndag 9 november **höststädade många boenden** och gjorde huset redo för vintern. Efter det fanns tid för samtal med grannarna över en fika.

Den 20 november var det dags för en **underhållsspolning av alla avloppsrör**.

Under hösten påbörjade styrelsens arbetet att **ta fram en ny underhållsplan** som ska sträcka sig över de kommande 50 åren. Detta stora arbete kommer att sträcka sig långt in i 2026.

Denna underhållsplan blir också ett viktigt underlag för den **övergång från regelverket K2 till K3**

Utm Aa
m

som i och med räkenskapsåret 2026 blir obligatoriskt för bostadsrättsföreningar. Den övergången innebär framför allt att fastigheten delas in i separata komponenter (t ex Fasad, Hiss etc) som redovisas och skrivs av separat.

Föreningens ekonomi är i god ordning. Med hänsyn till de framtida investeringarna samt det rådande ekonomiska läget beslutade styrelsen att **inför 2026 höja föreningens årsavgifter** med 2%.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (årsavgifter)	tkr	1 391	1 361	1 299	1 237	1 198
Årsavgift	kr / kvm	943	923	881		
Soliditet	%	45%	42%	42%	44%	42%
Lån / boa	kr / kvm	6 258	6 681	6 748	6 815	6 932
Räntekänslighet	%	6,6	7,2	7,7		
Sparande	kr / kvm	223	200	357		
Energikostnad	kr / kvm	210	216	182		

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	7 308 000	254 192	51 182	96 677	7 710 051
roranering i rona ror yttre underhåll		100 000		-100 000	
Balanseras i ny räkning			-3 323	3 323	
Årets resultat				130 520	
Belopp vid årets utgång	7 308 000	354 192	47 859	130 520	7 840 571

Resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat	47 859
Årets resultat	130 520
Summa	178 379

Förslag till disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll	250 000
Nyttjande av fond för yttre underhåll enligt plan	-50 000
Balanseras i ny räkning	-21 621
Summa	178 379

Uten År
ru

Kassaflödesanalys

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	430 953	363 871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	198 000	198 000
Erhållen ränta mm	2 335	10 994
Erlagd ränta	-302 769	-278 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	328 519	294 677
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	461	-11 246
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	6 640	-10 982
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-47 693	11 424
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-3 264	41 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	284 663	325 378
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	623 750	99 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	623 750	99 000
Förändring av likvida medel	-339 087	226 378
Likvida medel vid årets början	958 976	732 598
Likvida medel vid årets slut	619 889	958 976

Beträffande föreningens ekonomiska resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Utm År 989
m

Resultaträkning

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 391 421	1 361 452
Summa rörelseintäkter		1 391 421	1 361 452
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftkostnader	2	-677 831	-726 593
Övriga externa kostnader	3,4	-58 565	-46 704
Personalkostnader	5	-26 072	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6,8	-198 000	-198 000
Summa rörelsekostnader		-960 468	-997 581
RÖRELSERESULTAT		430 953	363 871
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		2 335	10 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 769	-278 188
Summa finansiella poster		-300 434	-267 194
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		130 520	96 677
ÅRETS RESULTAT		130 520	96 677

Utmått av [Signature]
[Signature]

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 737 172	16 935 172
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		16 737 172	16 935 172
Summa anläggningstillgångar		16 737 172	16 935 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		223 918	224 379
Övriga fordringar		0	11 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 708	14 245
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		242 626	249 727
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		619 890	958 976
<i>Summa kassa och bank</i>		619 890	958 976
Summa omsättningstillgångar		862 516	1 208 703
SUMMA TILLGÅNGAR		17 599 688	18 143 875

Utmärkt för
ru

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 308 000	7 308 000
Fond för yttre underhåll		354 192	254 192
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>7 662 192</i>	<i>7 562 192</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		47 859	51 182
Årets resultat		130 520	96 677
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>178 379</i>	<i>147 859</i>
Summa eget kapital		7 840 571	7 710 051
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 032 930	5 261 629
Summa långfristiga skulder		9 032 930	5 261 629
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långsiktiga skulder till kreditinstitut	10	198 000	4 593 051
Leverantörsskulder		41 513	89 206
Skatteskulder		60 372	57 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	426 302	431 996
Summa kortfristiga skulder		726 187	5 172 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 599 688	18 143 875

Utmärkt af
ru

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade sedan föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till det verkliga värdet av vad som erhållits eller vad som kommer att erhållas när inkomsten kan mätas på ett tillförlitligt sätt och när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med försäljningen kommer att tillfalla föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar och ackumulerade avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över deras ekonomiska livslängd med tillämpning av följande avskrivningsprinciper.

	Procent	År
Byggnader	1%	100
Mark	0%	
Inventarier, verktyg och installationer	10%-12%	8-10

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar har värderats till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden och tagits upp till belopp som beräknas inflyta.

UTFÖRDA
M

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	1 360 309	1 331 932
Öresutjämning	3	0
Avgifter för täckande av kommunal fastighetsavgift	31 109	29 520
<i>Summa nettoomsättning</i>	<i>1 391 421</i>	<i>1 361 452</i>

Not 2 Driftkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Kommunal fastighetsavgift	-31 032	-30 350
Vatten och avlopp	-74 501	-82 568
Värme	-135 262	-131 788
El	-112 282	-103 879
Renhållning	-37 499	-42 114
Städning	-35 457	-30 761
Fastighetsskötsel	-51 683	-50 600
Kommunikation (Kabel-TV, Bredband etc)	-26 660	-26 600
Hissar	-3 165	-6 187
Rep och underh fastighet, löpande	-89 026	-191 649
Rep och underh fastighet, planerad enligt underhållsplan	-50 000	0
Försäkringsprem fastighet	-31 265	-29 743
Diverse drift	0	-354
<i>Summa driftkostnader</i>	<i>-677 831</i>	<i>-726 593</i>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförvaltning	-31 327	-30 859
Revisionsarvode	-24 500	-13 000
Administration	-2 738	-2 845
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	<i>-58 565</i>	<i>-46 704</i>

Not 4 Ersättningar till revisorer

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
GBG Audit		
Revisionsuppdrag	-24 500	-13 000
<i>Summa revisionsbyrå</i>	<i>-24 500</i>	<i>-13 000</i>




Not 5 Uppllysning om löner och andra ersättningar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse arvode	-20 000	-20 000
<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-20 000	-20 000
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-6 072	-6 284
Totala löner och andra ersättningar	-26 072	-26 284

Not 6 Byggnader och mark

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Mark	2 740 000	2 740 000
Byggnader	18 685 120	18 685 120
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	21 425 120	21 425 120
<i>Ingående avskrivningar</i>	-4 489 948	-4 291 948
Årets avskrivningar	-198 000	-198 000
<i>Utgående avskrivningar</i>	-4 687 948	-4 489 948
Redovisat värde	16 737 172	16 935 172

Not 7 Taxeringsvärden för byggnader och mark

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Mark	16 600 000	15 600 000
Byggnader	29 000 000	25 000 000
Totalt taxeringsvärden	45 600 000	40 600 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	102 660	102 660
<i>Ingående avskrivningar</i>	-102 660	-102 660
Årets avskrivningar	0	0
<i>Utgående avskrivningar</i>	-102 660	-102 660
Redovisat värde	0	0

Utmärkt
ru

Not 9 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	14 142 000	14 142 000
Summa ställda säkerheter	14 142 000	14 142 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Institut	Lån nummer	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31	Räntesats	Villkorsändringsdag
Nordea	3975 85 69821	4 068 301 kr	4 593 051 kr	3,07%	2029-08-15
Handelsbanken	116281	5 162 629 kr	5 261 629 kr	4,40%	2027-09-01
		9 230 930 kr	9 854 680 kr		
Kortfristig del av skulderna		-198 000 kr	-4 593 051 kr		
		9 032 930 kr	5 261 629 kr		

Lån som har slutförfallodag inom 1 år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder tillsammans med amorteringar enligt plan.

Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 8 250 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	33 168	24 697
Förskottsbetalda avgifter	364 384	347 403
Upplupna kostnader	28 750	59 896
<i>Summa upplupna kostnader och förskottsbetalda avgifter</i>	<i>426 302</i>	<i>431 996</i>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13

Sundbyberg



André Lauber
Styrelsens ordförande
2026-04-15



Helena Börjesson
Styrelseledamot, kassör
2026-04-15



Ulrika Engström
Styrelseledamot, sekreterare
2026-04-15

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2026.



Joel Erixon
Auktoriserad revisor