

Årsredovisning

Brf Tuvskivlingen nr 2
och 3 i Borås
Org nr: 764500-0709

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tuvskivlingen nr 2 och
3 i Borås får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Borås Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-09-09. Nuvarande stadgar registrerades 2019-05-17.

I resultatet ingår avskrivningar med 203 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 280 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tuvskivlingen 6 i Borås kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastigheternas adress är Tomteplatsen 8B och Huldregatan 17A i Borås.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Älvsborg. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler	3	Förråd
P-platser	24	

Total tomtarea	3 008 m ²
Total bostadsarea	1 524 m ²
Total lokalarea	102

Årets taxeringsvärde	17 996 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 600 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 9 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024 och visar på ett underhållsbehov på 178 tkr kommande 5 år. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 35 600 kr (23 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 42 000kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ombyggnad samt stambyte i badrum	1990
Takbyte	1993–1994
Dränering	1995–1996
Ventilation	1997
Omdragning el	2000–2003
Stambyte kök	2003
Byte lägenhetsdörrar	2004–2005
Balkongombyggnad	2006–2007
Fönstermålning	2007
Parkeringsplatser med elstolpar	2009–2010
Renovering tvättstuga	2014
Diverse målningsarbeten	2016
Låssystem	2018
Markytor	2018
Installationer gemensamma utrymmen	2021
Huskropp utvändigt tak	2021
Garage och p-platser, p-skyltar	2021
Installationer	2024

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Sandin	Ordförande	2026
Niklas Hultman	Sekreterare	2027
Kirsti Gustafsson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rafaela Banti	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Winther, Godkänd revisor	Revisor	2026
Rikard Johelid, Auktoriserad revisor	Revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Ölander	2026
Aulikki Kaikkonen	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Efter att ha antagit budgeten för 2025 beslutade styrelsen en avgiftshöjning med 10% med retroaktiv verkan från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Styrelsens ord

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsens primära fokus varit att bryta den negativa resultatutveckling som präglat föreningen under de senaste åren. Arbetet har bedrivits systematiskt för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och god fastighetsförvaltning.

Genomförda åtgärder för ekonomisk stabilitet

För att vända trenden och åter nå ett positivt rörelseresultat har följande nyckelåtgärder genomförts:

- **Leverantörsbyte:** Föreningen har genomfört ett byte av förvaltare.
- **Avgiftsjusteringar:** Hyror och årsavgifter har korrigerats för att bättre spegla föreningens faktiska kostnader och skapa det kassaflöde som krävs för framtida underhåll.

Dessa insatser har burit frukt och lagt grunden för den ekonomiska stabilitet som nu gör det möjligt för föreningen att blicka framåt mot nödvändiga investeringar.

Framtida investeringar och långsiktigt underhåll

Styrelsen fortsätter det intensiva arbetet med föreningens ekonomi och fastighetsvärde genom två centrala projekt:

1. **Ny miljöstation:** För att möta de lagkrav gällande fastighetsnära insamling som träder i kraft den **1 januari 2027**, har styrelsen påbörjat planeringen av en ny miljöstation. Investeringen syftar till att förbättra föreningens avfallshantering och bidra till en ökad miljönytta.
- 2.

Strategisk underhållsplan: För att säkerställa en proaktiv förvaltning har arbetet med en ny, omfattande underhållsplan påbörjats. Planen sträcker sig **50 år framåt i tiden** och fungerar som ett strategiskt verktyg för att kunna planera framtida renoveringar och amorteringar utan plötsliga ekonomiska påfrestningar för medlemmarna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 148	1 037	1 008	991	965
Resultat efter finansiella poster*	88	-283	-183	-9	-26
Soliditet %*	31	29	32	33	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	96	88	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	727	655	627	621	608
Energikostnad kr/kvm*	232	263	241	170	174
Sparande kr/kvm*	179	-22	16	144	149
Skuldsättning kr/kvm*	1 847	1 890	1 954	2 013	2 192
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 971	2 016	2 085	2 147	2 339
Räntekänslighet %*	2,7	3,1	3,3	3,5	3,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 900	1 112 150	916 341	-464 642	-238 449
Disposition enl. årsstämmobeslut				-238 449	238 449
Reservering underhållsfond			42 000	-42 000	
Överföring från uppskrivningsfonden		-34 220		34 220	
Årets resultat					88 006
Vid årets slut	28 900	1 077 930	958 341	-710 871	88 006

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat -668 871

Årets resultat 88 006

Årets fondreservering enligt stadgarna -42 000

Summa -622 865

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 622 865

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 148 142	1 037 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 488	170
Summa		1 172 630	1 037 174
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-669 378	-727 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 851	-194 983
Personalkostnader	Not 6	-26 510	-55 583
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-203 446	-203 446
Summa rörelsekostnader		-994 185	-1 181 341
Rörelseresultat		178 445	-144 167
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		350	632
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 790	-94 915
Summa finansiella poster		-90 440	-94 283
Resultat efter finansiella poster		88 006	-238 449
Årets resultat		88 006	-238 449



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 926 250	4 099 407
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	42 310	50 243
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	218 712	241 067
Summa materiella anläggningstillgångar		4 187 272	4 390 718
Summa anläggningstillgångar		4 187 272	4 390 718
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 837	12 151
Övriga fordringar	Not 11	28 651	29 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	45 030	56 846
Summa kortfristiga fordringar		108 518	98 746
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	348 114	228 831
Summa kassa och bank		348 114	228 831
Summa omsättningstillgångar		456 632	327 577
Summa tillgångar		4 643 904	4 718 295



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 900	28 900
Uppskrivningsfond		1 077 930	1 112 150
Fond för yttre underhåll		958 341	916 341
Summa bundet eget kapital		2 065 171	2 057 391
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−710 872	−464 642
Årets resultat		88 006	−238 449
Summa fritt eget kapital		−622 866	−703 092
Summa eget kapital		1 442 305	1 354 299
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 183 250	2 207 500
Summa långfristiga skulder		2 183 250	2 207 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	820 400	865 000
Leverantörsskulder		18 927	126 531
Övriga skulder		0	−529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	179 022	165 493
Summa kortfristiga skulder		1 018 349	1 156 496
Summa eget kapital och skulder		4 643 904	4 718 295

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	178 445	-144 167
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	203 446	203 446
Erhållen ränta	350	632
Erlagd ränta	-91 431	-93 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	290 810	-33 793
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-9 772	-14 691
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-92 905	5 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten	188 133	-42 768
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-68 850	-105 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68 850	-105 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	119 283	-147 768
Likvida medel vid årets början	228 831	376 599
Likvida medel vid årets slut	348 114	228 831

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Elinstallation	Linjär	50
Solceller	Linjär	25
Bergvärme	Linjär	25
Termostatventiler	Linjär	25
Kärlskåp	Linjär	2
Laddstolpar	Linjär	15
Asfaltering P-platser	Linjär	25
Elstolpar parkering	Linjär	10
Pergola	Linjär	25
Parkeringsanläggning	Linjär	25
P-platser	Linjär	30
Tvättmaskin	Linjär	10
Uppskrivning av byggnad	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 107 240	998 832
Hyror, bostäder	0	-4 440
Hyror, lokaler	15 125	16 140
Hyror, p-platser	34 880	34 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 950	-3 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 960	-3 360
Elavgifter	480	480
Övriga sidointäkter	319	-1 343
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	-4
Summa nettoomsättning	1 148 142	1 037 004

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	24 488	170
Summa övriga rörelseintäkter	24 488	170

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-1 742
Reparationer	-8 575	-18 723
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 886	-39 120
Försäkringspremier	-27 292	-23 429
Kabel- och digital-TV	-58 918	-59 038
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 816	-5 570
Obligatoriska besiktningar	0	-17 525
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 594
Snö- och halkbekämpning	-20 688	-107 209
Förbrukningsinventarier	-1 572	-1 528
Vatten	-118 681	-127 543
Fastighetsel	-185 964	-208 949
Uppvärmning	-73 353	-63 717
Sophantering och återvinning	-45 880	-45 240
Förvaltningsarvode drift	-83 752	-4 402
Summa driftskostnader	-669 378	-727 329



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-65 370	-173 856
IT-kostnader	-1 425	-1 248
Arvode, yrkesrevisorer	-21 402	-16 033
Övriga förvaltningskostnader	-250	0
Representation	-1 576	-1 169
Bankkostnader	-3 228	-2 677
Övriga externa kostnader	-1 600	0
Summa övriga externa kostnader	-94 851	-194 983

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-10 000	-21 000
Sammanträdesarvoden	-11 200	-10 850
Sociala kostnader	-5 310	-12 733
Summa personalkostnader	-26 510	-44 583

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-136 289	-136 289
Avskrivning Markanläggningar	-36 868	-36 868
Avskrivning Maskiner och inventarier	-30 288	-30 288
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-203 446	-203 446



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 538 078	3 538 078
Mark	133 329	133 329
Markanläggning	1 056 647	1 056 647
	4 728 054	4 728 054
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 728 054	4 728 054
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 414 245	-1 312 176
Markanläggningar	-326 551	-289 682
	-1 740 796	-1 601 858
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-102 069	-102 069
Årets avskrivning markanläggningar	-36 868	-36 868
	-138 937	-138 937
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 879 733	-1 740 795
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	1 112 150	1 146 370
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-34 220	-34 220
	1 077 930	1 112 150
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 926 251	4 099 409
Varav		
Byggnader inkl. uppskrivning	3 099 694	3 235 983
Mark	133 329	133 329
Markanläggningar	693 229	730 097
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 945 000	19 600 000
Lokal	51 000	
Totalt taxeringsvärde	17 996 000	19 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 051 000</i>	<i>13 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 945 000</i>	<i>6 400 000</i>



Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	79 331	79 331
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 331	79 331
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-29 088	-21 155
	-29 088	-21 155
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-7 933	-7 933
	-7 933	-7 933
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-37 021	-29 088
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 310	50 243
Varav		
Maskiner och inventarier	42 310	50 243

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	368 456	368 456
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	368 456	368 456
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-127 390	-105 034
	-127 390	-105 034
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-22 356	-22 356
	-22 356	-22 356
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-149 746	-127 390
Restvärde enligt plan vid årets slut	218 710	241 066
Varav		
Inventarier och verktyg	218 710	241 066

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	20 253	23 019
Skattekonto	7 078	6 639
Momsfordringar	1 320	91
Summa övriga fordringar	28 651	29 749

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 082	27 292
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	14 705
Förutbetald elavgift	0	1
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 829	14 729
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 030	56 846

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	348 114	228 831
Summa kassa och bank	348 114	228 831

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	3 003 650	3 072 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 400	-55 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-790 000	-810 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 183 250	2 207 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. Skuld
STADSHYPOTEK	2,68%	2026-12-30	110 000,00	0,00	20 000,00	90 000,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2026-03-03	700 000,00	0,00	0,00	700 000,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2027-03-30	487 500,00	0,00	3 750,00	483 750,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2030-03-30	1 775 000,00	0,00	45 100,00	1 729 900,00
Summa			3 072 500,00	0,00	68 850,00	3 003 650,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 30 400 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 790 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Av föreningens långfristiga skulder förfaller 2 851 650 kr till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 710	10 054
Upplupna räntekostnader	13 599	14 240
Upplupna driftskostnader	0	12 769
Upplupna elkostnader	42 430	22 898
Upplupna vattenavgifter	10 125	0
Upplupna värmekostnader	6 390	0
Upplupna kostnader för renhållning	3 876	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 500
Upplupna styrelsearvoden	27 720	32 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	63
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	45 922	54 970
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179 022	165 493

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 632 000	3 632 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-30

Årsredovisningen undertecknas

Magnus Sandin,

Niklas Hultman,

Kirsti Gustafsson,

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Winther
Godkänd revisor



Brf Tuvskivlingen nr 2 och 3 i Borås

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Tuvskivlingen nr 2 och 3 i Borås i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557577108366

Document

300529 Årsredovisning 2025

Main document

21 pages

Initiated on 2026-05-04 10:28:08 CEST (+0200) by Maria Rosenberg (MR)

Finalised on 2026-05-05 09:41:54 CEST (+0200)

Initiator

Maria Rosenberg (MR)

Riksbyggen

maria.x.rosenberg@riksbyggen.se

Signatories

Magnus Sandin (MS)

magnust76@live.se



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS SANDIN"

Signed 2026-05-04 12:43:32 CEST (+0200)

Kirsti Gustafsson (KG)

kirsti.gustafsson@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Kirsti Marjatta Gustafsson"

Signed 2026-05-04 16:37:43 CEST (+0200)

Niklas Hultman (NH)

granddepart2021@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JÖRGEN NIKLAS HULTMAN"

Signed 2026-05-04 12:28:38 CEST (+0200)

Anders Winther (AW)

ID number 19620812-5556

anders.winther@bakertilly.se



The name returned by Swedish BankID was "Anders Lars Erik Winther"

Signed 2026-05-05 09:41:54 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557577108366

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

