

Årsredovisning 2025

Brf Tule

779500-0194



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tule

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF TULE	1954	Sala Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & Co AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 222 kvm och 4 lokaler om 151 kvm. Garage utgör 180 kvm och den totala ytan uppgår till 1 553 kvm

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

16 st 2 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Maj-Lis Johansson	Ordförande
Ulf Olsson	Vice Ordförande
Stefan Jahrmarkt	Sekreterare
Lars Eriksson	Styrelseledamot
Tomas Hagman	Styrelseledamot
Eva Grundkvist	Suppleant

Valberedning

Märta Höglund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Emil Jansson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-12. Uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades och sträcker sig fram till . Underhållsplanen uppdaterades .

Utförda historiska underhåll

- 1993 ● Fasadenovering
- 2000 ● Stam- och badrumsrenovering
- 2007 ● Byte till säkerhetsdörrar
- 2011 ● Ommålning fasad och trapphus
- 2012 ● Byte av termostater
- 2014 ● Skyddsrumsgärder
Markarbete
Installation av motorvärmepumpar
- 2015 ● Byte av garagedörrar
Ny gymlokal med tillhörande träningsutrustning för föreningens medlemmar
- 2017 ● Dränering och isolation av husgrund
- 2018 ● Byte av brevlådor
- 2019 ● Låsbyten
- 2020 ● Energideklaration
- 2022 ● Renovering av tvättstuga

Planerade underhåll

- 2025 ● Renovering av grund

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 14%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse (2026 = 5 920 kronor per år och upplåtelsestillstånd).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 382 175	1 226 895	1 144 807	1 062 211
Resultat efter fin. poster	88 640	65 454	80 886	-403 680
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	454 672	374 672	294 672	703 000
Taxeringsvärde	9 801 000	8 862 000	8 862 000	8 862 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 041	927	864	790
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,0	92,3	92,2	90,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 519	2 400	2 498	2 596
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 242	1 888	1 966	2 043
Sparande / kvm totalyta, kr	295	74	84	129
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	14	14	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	176	146	125	111
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	37	37	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	198	176	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,46	5,05	5,18	2,81
Räntekänslighet (%)	2,42	2,59	2,89	3,28

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	37 768	-	-	37 768
Upplåtelseavgifter	43 357	-	-	43 357
Fond, yttre underhåll	374 672	-	80 000	454 672
Balanserat resultat	-2 231 574	65 454	-80 000	-2 246 121
Årets resultat	65 454	-65 454	88 640	88 640
Eget kapital	-1 710 324	0	88 640	-1 621 684

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 246 121
Årets resultat	88 640
Totalt	-2 157 481
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	80 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-266 250
Balanseras i ny räkning	-1 971 231
	-2 157 481

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 382 175	1 226 895
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 382 175	1 226 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-839 861	-670 199
Övriga externa kostnader	7	-82 892	-85 252
Personalkostnader	8	-216 887	-204 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50 004	-50 004
Summa rörelsekostnader		-1 189 643	-1 010 362
RÖRELSERESULTAT		192 532	216 534
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-103 910	-151 117
Summa finansiella poster		-103 892	-151 080
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		88 640	65 453
ÅRETS RESULTAT		88 640	65 453

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	961 980	1 011 984
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		961 980	1 011 984
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		961 980	1 011 984
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 446	7 872
Övriga fordringar	11	7 309	6 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 607	40 178
Summa kortfristiga fordringar		52 362	54 910
Kassa och bank			
Kassa och bank		633 746	339 026
Summa kassa och bank		633 746	339 026
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		686 108	393 936
SUMMA TILLGÅNGAR		1 648 088	1 405 920

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 125	81 125
Fond för yttre underhåll		454 672	374 672
Summa bundet eget kapital		535 797	455 797
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 246 121	-2 231 574
Årets resultat		88 640	65 454
Summa fritt eget kapital		-2 157 481	-2 166 121
SUMMA EGET KAPITAL		-1 621 684	-1 710 324
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	3 078 738	2 932 488
Leverantörsskulder		18 915	16 279
Skatteskulder		688	2 217
Övriga kortfristiga skulder		7 310	7 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	164 121	157 306
Summa kortfristiga skulder		3 269 772	3 116 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 648 088	1 405 920

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	192 532	216 534
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	50 004	50 004
	242 536	266 538
Erhållen ränta	18	37
Erlagd ränta	-107 914	-161 383
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	134 640	105 192
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 548	7 485
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11 282	92
Kassaflöde från den löpande verksamheten	148 470	112 768
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	266 250	0
Amortering av lån	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	146 250	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	294 720	-7 232
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	339 026	346 258
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	633 746	339 026

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tule är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Om- och tillbyggnad	40 år
---------------------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 272 136	1 132 196
Hysesintäkter, lokaler	6 000	18 950
Hysesintäkter garage	48 000	46 800
Hysesintäkter, p-platser	27 150	24 650
Hysesintäkter förråd	24 200	0
Pant- och överlåtelseavgifter	4 689	4 299
Summa	1 382 175	1 226 895

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	43 296
Yttre skötsel	1 109	85 136
Summa	1 109	128 432

NOT 4, REPARATIONER OCH PLANERAT UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	76 327	72 345
Planerat underhåll	266 250	0
Summa	342 577	72 345

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	28 236	22 478
Uppvärmning	242 334	227 050
Vatten	58 899	57 482
Sophämtning	38 106	37 334
Summa	367 575	344 344

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 827	27 553
Kabel-TV	68 108	67 180
Fastighetsskatt	32 665	30 345
Summa	128 600	125 078

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	9 638	16 130
Juridiska kostnader	6 250	0
Övriga förvaltningskostnader	11 131	11 271
Ekonomisk förvaltning	47 858	50 926
Pant- och överlåtelseavgifter	4 689	4 299
Bankkostnader	3 325	2 626
Summa	82 892	85 252

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	34 000	29 300
Löner, arbetare	149 624	132 966
Övriga personalkostnader	1 891	-5 599
Sociala avgifter	31 372	48 240
Summa	216 887	204 907

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	103 910	151 117
Summa	103 910	151 117

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 099 641	5 099 641
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 099 641	5 099 641
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 087 657	-4 037 653
Årets avskrivning	-50 004	-50 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 137 661	-4 087 657
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	961 980	1 011 984
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>212 000</i>	<i>212 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 472 000	7 100 000
Taxeringsvärde mark	2 329 000	1 762 000
Summa	9 801 000	8 862 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 309	6 860
Summa	7 309	6 860

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	23 379	23 151
Kabel-TV	17 228	17 027
Summa	40 607	40 178

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-02-13	3,20 %	1 424 327	1 544 327
Stadshypotek AB	2026-01-19	3,20 %	1 388 161	1 388 161
Stadshypotek AB	2026-02-18	3,20 %	266 250	
Summa			3 078 738	2 932 488
Varav kortfristig del			3 078 738	2 932 488

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 478 738 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	2 587	2 669
Uppvärmning	24 274	29 444
Utgiftsräntor	16 266	20 270
Sophämtning	3 176	3 095
Ber uppl särskild löneskatt pensionskostn	390	0
Förutbetalda avgifter/hyror	117 428	101 828
Summa	164 121	157 306

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 200 700	4 200 700

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-07.

Salg, 2026-05-07

Ort och datum



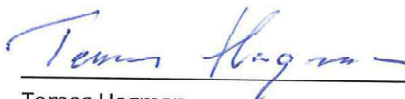
Lars Eriksson
Styrelseledamot



Maj-Lis Johansson
Ordförande



Stefan Jahrmarkt
Sekreterare



Tomas Hagman
Styrelseledamot



Ulf Olsson
Vice Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-07



Emil Jansson
Revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad, av BRF Tule utsedd att granska bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för perioden 1 januari till 31 december 2025, får härmed avge följande berättelse.

Jag, Emil Jansson, har granskat föreningens räkenskaper, förda av Simpleko, samt detaljgranskat årsstämman och tagit del av styrelsens protokoll samt övriga relevanta handlingar.

Försäkringsskyddet för fastigheten är betryggande ordnat.

Beträffande föreningens ekonomiska ställning hänvisar vi till den av styrelsen upprättade förvaltningsberättelsen, vars sifferuppgifter överensstämmer med räkenskaperna.

Då revisionen inte givit anledning till några anmärkningar, tillstyrker jag beviljandet av ansvarsfrihet för räkenskapsåret åt föreningens styrelse.

Av föreningen utsedd revisor



Emil Jansson