

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gamla Tullen
Org nr: 716456-4366

2025-01-01 – 2025-12-31



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gamla Tullen 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-07-09. Nuvarande stadgar registrerades 2025-07-07. Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 135 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 342 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gamla Tullen 5 och Oregården nr 12 i Falu Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 14 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1984 och 1985. Fastigheternas adress är Blindgatan 1 A-F och Blindgatan 4 i Falun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar inkl bostadsrättstillägg.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	3
2,5 rum och kök	1
3 rum och kök	4
5 rum och kök	4

Total tomtarea 1 618 m²

Total bostadsarea 1 116 m²

Årets taxeringsvärde 14 272 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 192 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Digital-TV	Tele2 Sverige AB
Billaddning	Eways

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 5 tkr och inget planerat 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträknas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens aktuella underhållsplan uppdaterades i oktober 2025 och visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 317 tkr per år. Av detta är 108 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 209 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 131 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 131 tkr.

Föreningen har utfört planerat nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av fasader	2013
Fjärrvärmeutbyggnad, fläkt	2015
Låssystem	2016
Fasadrenovering	2020
Fönsterrenovering	2023
Byte vvx, termostater värmecentral	2024
Renovering två badrum och tvättstuga	2024
Fönsterrenovering	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Hansson	Ordförande	2026
Kjell Nydahl	Sekreterare	2027
Göran Andersson	Ledamot	2026
Jamie Rätsep	Ledamot	2026
Emil Lundmark	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ove Wiberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att byta redovisningsprincip från K2 till K3 från 2025-01-01. Nya redovisningsregler från Bokföringsnämnden innebär att samtliga bostadsrättsföreningar ska byta till K3 från räkenskapsår som börjar under 2026.

Under räkenskapsåret har inga andra 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 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 mars 2025 då avgifterna höjdes med 8,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 965 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 091	1 019	984	930	920
Resultat efter finansiella poster*	207	-361	-558	16	208
Soliditet %*	15	13	17	24	23
Likviditet %	25	58	31	57	439
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	89	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	965	905	874	830	822
Energikostnad kr/kvm*	247	246	227	215	201
Sparande kr/kvm*	306	132	279	246	315
Skuldsättning kr/kvm*	4 024	4 157	4 290	4 423	4 556
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 024	4 157	4 290	4 423	4 556
Räntekänslighet %*	4,2	4,6	4,9	5,3	5,5

* 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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	699 600	27 691	348 987	-361 151
Disposition enl. årsstämmobeslut			-361 151	361 151
Reservering underhållsfond		131 000	-131 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				207 009
Vid årets slut	699 600	158 691	-143 164	207 009

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-12 164
Årets resultat	207 009
Årets fondreservering enligt stadgarna	-131 000
Summa	63 845

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **63 845**

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	207 009
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	-131 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	76 009



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 090 572	1 019 294
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	0
Summa		1 090 632	1 019 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-433 932	-928 812
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 102	-149 025
Personalkostnader	Not 6	-10 774	-23 917
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-135 022	-165 522
Summa rörelsekostnader		-741 830	-1 267 275
Rörelseresultat		348 803	-247 981
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 400	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 061	7 751
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-150 254	-120 920
Summa finansiella poster		-141 794	-113 170
Resultat efter finansiella poster		207 009	-361 151
Årets resultat		207 009	-361 151



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 884 292	5 003 306
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	125 392	141 399
Summa materiella anläggningstillgångar		5 009 684	5 144 705
Summa anläggningstillgångar		5 009 684	5 144 705
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	12 573	12 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	82 774	80 983
Summa kortfristiga fordringar		95 347	93 410
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	625 460	445 520
Summa kassa och bank		625 460	445 520
Summa omsättningstillgångar		720 807	538 930
Summa tillgångar		5 730 491	5 683 636



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		699 600	699 600
Fond för yttre underhåll		158 691	27 691
Summa bundet eget kapital		858 291	727 291
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−143 164	348 987
Årets resultat		207 009	−361 151
Summa fritt eget kapital		63 845	−12 164
Summa eget kapital		922 136	715 127
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 952 605	4 043 290
Summa långfristiga skulder		1 952 605	4 043 290
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 538 385	595 980
Leverantörsskulder		123 549	148 090
Skatteskulder		3 086	2 228
Övriga skulder, lån under betalning		5 740	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	184 990	178 921
Summa kortfristiga skulder		2 855 750	925 219
Summa eget kapital och skulder		5 730 491	5 683 636



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	348 803	-247 981
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	135 022	165 522
Utdelningar	4 400	
	448 275	-82 460
Erhållen ränta	4 061	7 751
Erlagd ränta	-145 684	-124 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	346 601	-199 686
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 937	-7 571
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-16 444	-112 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 220	-319 771
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	160 074
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	160 074
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-148 280	-148 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-148 280	-148 280
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	179 940	-307 978
Likvida medel vid årets början	445 520	753 498
Likvida medel vid årets slut	625 460	445 520
Kassa och Bank BR	625 460	445 520



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.

Omklassificeringen har gjorts i år, dvs att övriga ersättningar har flyttats från övriga rörelseintäkter till nettoomsättning. Detta eftersom omklassificeringen påverkar resultaträkningen.

I årsavgifterna ingår värme vatten och renhållning. Hushållselen betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2024 har inte räknats om. Varför jämförelsebarheten kan vara begränsad

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
Byggnader	Linjär	10-136

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	1 077 229	1 009 908
Elavgifter	11 285	3 130
Övriga ersättningar, pantförskrivning och överlåtelseavg	2 058	6 256
Summa nettoomsättning	1 090 572	1 019 294

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Påminnelseavgift	60	0
Summa övriga rörelseintäkter	60	0

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-343 007
Reparationer bl a värmecentral och åtg nockpannor	-5 206	-150 919
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 136	-22 820
Försäkringspremier	-45 734	-44 671
Kabel- och digital-TV	-29 396	-29 472
Serviceavtal, Eways	-7 135	-9 510
Sotning	0	-778
Obligatoriska besiktningar	0	-11 250
Drift och förbrukning, besiktning tak	-15 094	0
Förbrukningsinventarier	-3 414	-6 932
Vatten	-67 820	-61 826
Fastighetsel	-51 656	-51 839
Uppvärmning	-156 055	-160 900
Sophantering och återvinning	-28 286	-29 888
Förvaltningsarvode utemiljö	0	-5 000
Summa driftskostnader	-433 932	-928 812



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-114 990	-111 720
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-22 856	-8 355
Kreditupplysningar	-375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 058	-6 255
Bankkostnader	-2 434	-2 435
Övriga externa kostnader	-639	-4 010
Summa övriga externa kostnader	-162 102	-149 025

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-9 000	-19 000
Sociala kostnader	-1 774	-4 917
Summa personalkostnader	-10 774	-23 917

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-119 014	-128 164
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-21 350
Avskrivning Installationer	-16 007	-16 007
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-135 022	-165 522

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Länsförsäkringar Dalarna	4 400	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 400	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	85
Övriga ränteintäkter	4 061	7 666
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 061	7 751



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-150 254	-120 800
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-120
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-150 254	-120 920

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 366 625	7 749 000
Mark	150 000	150 000
Tillkommande utgifter	0	617 625
Markanläggning	50 000	50 000
	8 566 625	8 566 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 566 625	8 566 625

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 513 318	-3 013 493
Tillkommande utgifter	0	-350 311
Markanläggningar	-50 000	-50 000
	-3 563 318	-3 413 804

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-119 014	-128 164
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-21 350
	-119 014	-149 514

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 682 333	-3 563 318
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	4 884 292	5 003 307
Byggnader	4 734 292	4 607 343
Mark	150 000	150 000
Tillkommande utgifter	0	245 964
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	12 223 000	13 102 000
Lokaler	2 049 000	2 090 000

Totalt taxeringsvärde

	14 272 000	15 192 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 649 000</i>	<i>11 290 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 623 000</i>	<i>3 902 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	124 868	124 868
Installationer	160 074	320 148
	284 942	445 016
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	-160 074
	0	-160 074
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	284 942	284 942
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-124 868	-124 868
Installationer	-18 675	-2 668
	-143 543	-127 536
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-16 007	-16 007
	-16 007	-16 007
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-124 868	-124 868
Installationer	-34 683	-18 675
	-159 551	-143 543
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-159 551	-143 543
Restvärde enligt plan vid årets slut	125 392	141 399
Varav		
Inventarier och verktyg		0
Installationer	125 392	141 399

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 573	12 427
Summa övriga fordringar	12 573	12 427



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 734	45 734
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 748	27 930
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 359	7 319
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	933	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 774	80 983

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	244 647	240 732
Transaktionskonto	380 813	204 788
Summa kassa och bank	625 460	445 520

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	4 490 990	4 639 270
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-69 140	-138 280
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 469 245	-457 700
Långfristig skuld vid årets slut	1 952 605	4 043 290

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,84%	2026-06-30	457 500,00	0,00	10 000,00	447 500,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,72%	2026-12-31	2 090 885,00	0,00	69 140,00	2 021 745,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,19%	2029-12-31	2 090 885,00	0,00	69 140,00	2 021 745,00
Summa			4 639 270,00	0,00	148 280,00	4 490 990,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 69 140 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 lån om 2 469 245 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.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 713	10 887
Upplupna räntekostnader	23 284	18 713
Upplupna elkostnader	4 618	5 132
Upplupna vattenavgifter	5 650	5 722
Upplupna värmekostnader	18 324	20 617
Upplupna kostnader för renhållning	2 145	2 441
Upplupna revisionsarvoden	17 500	16 250
Upplupna styrelsearvoden	15 000	38 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 168	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	92 587	61 159
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224 939	178 921

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	7 097 000	7 097 000

Not 19 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-

Årsredovisningen undertecknas digitalt, se längst ned på sidan

Andreas Hansson

Andreas Hansson,

Jamie Rätsep

Jamie Rätsep,

Göran Andersson

Göran Andersson,

Kjell Nydahl

Kjell Nydahl,

Emil Lundmark

Emil Lundmark,

Digital underskrift, se längst ned på sidan

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gamla Tullen, org.nr 716456-4366.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gamla Tullen för år 2025.

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 Det registrerade revisionsbolagets 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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:

- o 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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.
- o 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 för Bostadsrättsföreningen Gamla Tullen för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 betryggande sätt.

Revisorns 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Falun den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557578395483

Document

Årsredovisning för signering
Main document
26 pages
Initiated on 2026-05-18 17:57:41 CEST (+0200) by Annika
Henriksson (AH1)
Finalised on 2026-05-26 08:36:59 CEST (+0200)

Initiator

Annika Henriksson (AH1)
Riksbyggen

Signatories

Andreas Hansson (AH2)



The name returned by Swedish BankID was "Erik
Andreas Hansson"
Signed 2026-05-19 09:58:12 CEST (+0200)

Göran Andersson (GA)



The name returned by Swedish BankID was "Per Göran
Andersson"
Signed 2026-05-20 15:50:48 CEST (+0200)

Emil Lundmark (EL)



The name returned by Swedish BankID was "EMIL
LUNDMARK"
Signed 2026-05-25 08:24:58 CEST (+0200)

Jamie Rätsep (JR)



The name returned by Swedish BankID was "JAMIE
RÄTSEP"
Signed 2026-05-22 08:58:01 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557578395483

Kjell Nydahl (KN)



The name returned by Swedish BankID was "KJELL NYDAHL"
Signed 2026-05-22 08:42:49 CEST (+0200)

Camilla Edelbrink (CE)

Azets Revision & Rådgivning AB



The name returned by Swedish BankID was "Camilla Helena Edelbrink"
Signed 2026-05-26 08:36:59 CEST (+0200)

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>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.



Bostadsrättsföreningen Gamla Tullen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gamla Tullen 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

