Årsredovisning

RB BRF Tullen
Org nr: 7350001900

2025-01-01 – 2025-12-31



Dokument-ID 092221155575733955548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

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 obegränsadtid. 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Dokument-ID 092221155575733955548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Dokument-ID 092221155575733955548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF 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 har sitt säte i Karlskrona Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-03-20.

Nuvarande stadgar registrerades 2024-06-04.

Årets resultat är lägre än föregående år, -224 709 kr

Föreningens likviditet har under året förändrats från 50% till 23%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 381% till 249%.

I resultatet ingår avskrivningar med 862 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 637 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Under räkenskapsåret har föreningen bytt bokföringsregelverk från K2 till K3, vilket innebär att en komponentuppdelning av bostadsrättsföreningens byggnad har genomförts. Läs mer om detta under not 7 och 8.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Posse 6 i Karlskrona kommun.
På fastigheten finns 1 byggnad med 69 lägenheter uppförd 1961.
Fastighetens adress är Landsvägsgatan 21 A-C i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Dokument-ID 092221155575733955548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
3 rum och kök	56
4 rum och kök	3
5 rum och kök	2
6 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	29
varav el-platser	10
Antal garage	8

Total tomtarea	3 604 m²
Bostäder bostadsrätt	4 794 m²
Garagelokaler	110 m²

Årets taxeringsvärde	45 155 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	65 349 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i IF Sydost. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och fastighetsförvaltning
Motum	Hissar
Tele2	TV och bredband
Affärsverken	Fjärrvärme, el och avfallshantering
Enkla Elbolaget	Laddinfrastruktur
NJ Ventilation	Fläktar
Spolarna	Underhållsspolning

Dokument-ID 092221155557573395548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

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 140 tkr och planerat underhåll för 247 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll och investeringar.

Tidigare utfört underhåll och investeringar

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2004
Relining	2009
VVS varm och kallvatten	2012
P-platser	2015
Postboxar	2015
Fasadrenovering	2017
Balkonger	2017
Trädgård	2019
Värmeåtervinning, fläktar och brandfläktar	2020 och 2022
Lägenhetsdörrar	2021
Iloq låssystem	2021
Målning trapphus	2021
Laddanslutning elstolpe	2021 och 2023
Belysning trapphus	2022
Båtbrygga	2024
Undertrycksavgasare	2025
Hiss	Pågående

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Mangel	39 963
Spolarna	17 856
Radiatorer, ventilationsfilter	38 533
Underhåll av dörrar och lås	150 555

Dokument-ID 09222115557573395548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Palander	Ordförande	2026
Gunnar Svensson	Sekreterare	2026
Jan Flink	Vice ordförande	2027
Åsa Olofsson	Ledamot	2026
Gerthie Danielsson	Ledamot	2026
Anders Ekelöf	Ledamot	2026
Helen Petersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Malmros	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Håkan Eliasson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Agneta Thorwaldsson

Valberedning
Maria Bjerre
Ylva Ronnheden

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3,4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften
med 5,0 % från och med 2026-03-01.
Balkongtillägg höjs till 500 kr/månad.
P-platser höjs till 250 kr/månad,
Laddplats höjs till 350kr/månad
Garage höjs till 500 kr/månad
Båtplats höjs till 2 000 kr/år

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 714 kr/m²/år.

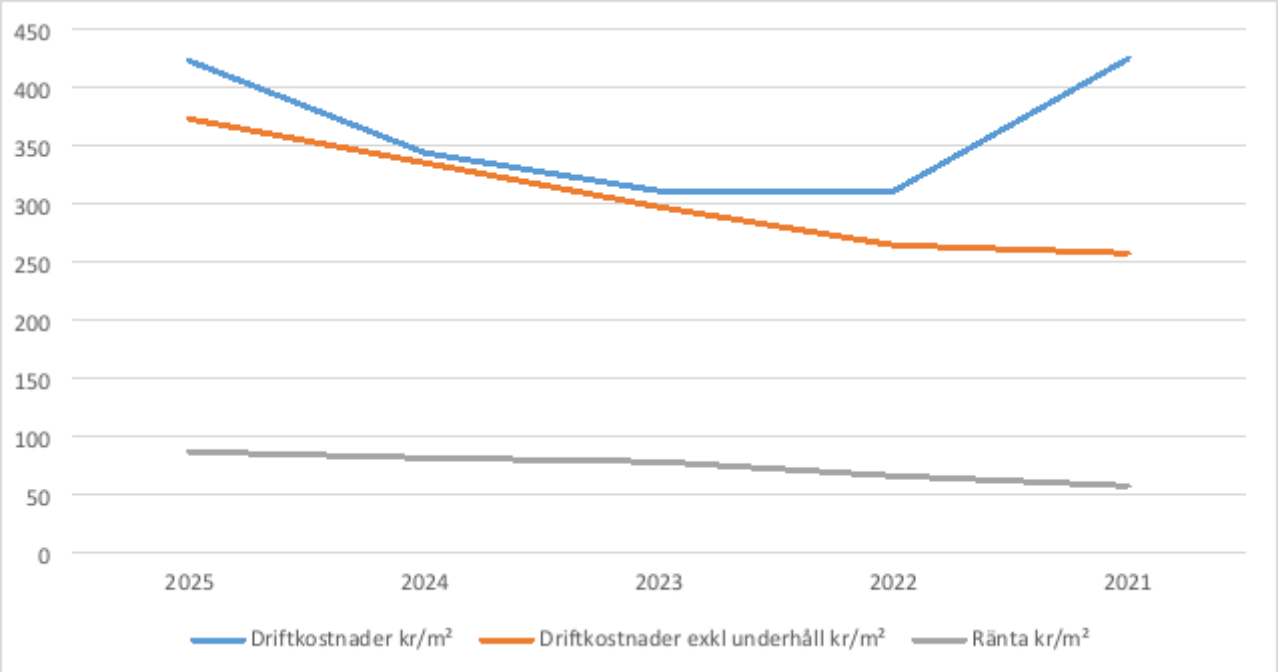
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Dokument-ID 092221155557573395548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Flerårsöversikt
Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 563	3 446	3 459	3 253	3 246
Resultat efter finansiella poster*	−225	63	433	113	−331
Resultat exkl avskrivningar	637	953	1 297	976	491
Årets kassaflöde	170	−166	873	117	−481
Soliditet %*	20	21	21	19	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	92	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	714	692	692	661	657
Driftkostnader kr/kvm	421	343	310	310	423
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	371	334	296	263	256
Energikostnad kr/kvm*	240	194	194	165	173
Underhållsfond kr/kvm	984	974	882	793	738
Sparande kr/kvm*	181	204	278	246	267
Skuldsättning kr/kvm*	4 145	4 203	4 262	4 326	4 499
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 240	4 300	4 360	4 425	4 603
Räntekänslighet %*	5,9	6,2	6,3	6,7	7,0

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 092221155575733955548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

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.

Dokument-ID 092221155575733955548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	154 070	4 775 933	791 097	62 927
Disposition enl. årsstämmobeslut			62 927	−62 927
Reservering underhållsfond		294 074	−294 074	
Ianspråktagande av underhållsfond		−246 907	246 907	
Årets resultat				−224 709
Vid årets slut	**154 070**	**4 823 100**	**806 857**	**−224 709**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	854 024
Årets resultat	−224 709
Årets fondreservering enligt stadgarna	−294 074
Årets ianspråktagande av underhållsfond	246 907
Summa	**582 148**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**582 148**

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året genomfört underhåll för 247 tkr och omsatt några av sina lån till högre ränta och intäktsräntan har sjunkit, vilket är anledningen till att förlust har uppstått. Föreningens sparande är på en lägre nivå än vad som långsiktigt bedöms hållbart. Därav kommer föreningen behöva justera upp sina avgifter i fortsättningen för att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Dokument-ID 092221155557573395548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 563 050	3 446 005
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 851	4 680
Summa		**3 593 901**	**3 450 685**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 066 055	−1 683 597
Övriga externa kostnader	Not 5	−359 744	−355 919
Personalkostnader	Not 6	−156 817	−150 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		−861 684	−889 862
Summa rörelsekostnader		**−3 444 301**	**−3 079 452**
Rörelseresultat		**149 600**	**371 233**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		49 153	88 166
Räntekostnader		−423 462	−396 472
Summa finansiella poster		**−374 309**	**−308 306**
Resultat efter finansiella poster		**−224 709**	**62 927**
Årets resultat		**−224 709**	**62 927**

Dokument-ID 092221155557573395548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	20 518 088	21 160 975
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	2 171 575	2 325 373
Pågående ombyggnation		566 376	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 256 039**	**23 486 348**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		104 000	104 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**104 000**	**104 000**
Summa anläggningstillgångar		**23 360 039**	**23 590 348**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		24 233	0
Övriga fordringar		421 371	423 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	183 684	158 610
Summa kortfristiga fordringar		**629 288**	**582 432**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 608 104	3 438 078
Summa kassa och bank		**3 608 104**	**3 438 078**
Summa omsättningstillgångar		**4 237 329**	**4 020 510**
Summa tillgångar		**27 597 430**	**27 610 858**

Dokument-ID 092221155575733955548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 070	154 070
Fond för yttre underhåll		4 823 100	4 775 933
Summa bundet eget kapital		**4 977 170**	**4 930 003**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		806 857	791 097
Årets resultat		−224 709	62 927
Summa fritt eget kapital		**582 148**	**854 024**
Summa eget kapital		**5 559 318**	**5 784 027**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 932 750	13 827 500
Summa långfristiga skulder		**2 932 750**	**13 827 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	286 000	286 000
Lån som ska ränteomskrivas	Not 10	17 108 750	6 500 000
Leverantörsskulder		514 919	151 815
Övriga skulder		756 936	780 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	438 758	281 317
Summa kortfristiga skulder		**19 105 363**	**7 999 330**
Summa eget kapital och skulder		**27 597 430**	**27 610 858**

Dokument-ID 092221155575733955548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	137 235	371 233
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	861 684	889 862
Erhållen ränta	49 153	88 166
Erlagd ränta	−423 462	−403 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**624 610**	**945 847**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-43 794	−41 097
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	506 585	127 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 087 401**	**1 032 428**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−65 000	−1 046 375
Investeringar i pågående byggnation	−566 376	133 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**456 025**	**−912 500**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−286 000	−286 000
Återbetalning av lån vid refinansiering	−17 108 750	−6 500 000
Upptagande av nya lån vid refinansiering	17 108 750	6 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−286 000**	**−286 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	170 026	−166 072
Likvida medel vid årets början	3 438 078	3 604 150
Likvida medel vid årets slut	3 608 104	3 438 078
Kassa och Bank BR	3 608 104	3 438 078

Dokument-ID 092221155575733955548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

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.

Fr.o.m. räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (K2) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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	75
Fönster	Linjär	35
VVS varm och kallvatten	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Hiss	Linjär	14
Tilläggsisolering	Linjär	25
Trädgård	Linjär	30
Solceller	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	10
Trappbelysning	Linjär	15
Säkerhetsdörrar och säkerhetslås	Linjär	25
Brygganläggning	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155575733955548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

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	3 225 060	3 119 076
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−81 744	−81 744
Hyror, lokaler	1 200	1 200
Hyror, garage	28 176	28 748
Hyror, p-platser	54 900	54 700
Hyror, övriga	19 750	21 875
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	−572
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−150	−250
Hyres- och avgiftsbortfall, övrigt	0	−5 375
Elavgifter	20 281	13 075
Balkonginglasning	280 800	280 800
Övriga ersättningar	14 685	11 916
Fakturerade kostnader	104	2 566
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−11	−11
Summa nettoomsättning	**3 563 050**	**3 446 005**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	30 851	4 680
Summa övriga rörelseintäkter	**30 851**	**4 680**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−246 907	−47 052
Reparationer	−137 028	−158 876
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−119 007	−115 960
Försäkringspremier	−88 589	−79 098
TV och bredband	−149 900	−147 592
Återbäring från Riksbyggen	1 000	300
Serviceavtal	−52 848	0
Obligatoriska besiktningar	−6 619	−66 385
Snö- och halkbekämpning	−16 656	−30 053
Förbrukningsinventarier	−25 984	−46 286
Vatten	−322 168	−294 827
Fastighetsel	−215 974	−323 343
Uppvärmning	−638 912	−331 616
Sophantering och återvinning	−35 428	−42 810
Förvaltningsarvode extrastäd	−11 035	0
Summa driftskostnader	**−2 066 055**	**−1 683 597**

Dokument-ID 092221155557573395548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	−281 520	−269 540
IT-kostnader	−2 111	−375
Arvode, yrkesrevisorer	−17 500	−16 875
Övriga förvaltningskostnader	−6 055	−15 885
Inkassokostnader	−1 125	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−10 499	−11 913
Årsstämma och samkväm	−19 278	−12 569
Kontorsmateriel	−608	−8 261
Telefon och porto	0	−1 690
Medlems- och föreningsavgifter	−3 450	−3 105
Köpta tjänster	−935	0
Konsultarvoden	−6 250	0
Bankkostnader	−6 548	−4 827
Övriga externa kostnader	−3 865	−10 880
Summa övriga externa kostnader	**−359 744**	**−355 919**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−51 100	−100 100
Sammanträdesarvoden	−29 500	0
Arvode uppdragstagare	−48 400	−27 450
Arvode valberedning och revisor	−5 000	0
Utbildning	−300	0
Sociala kostnader	−22 517	−22 524
Summa personalkostnader	**−156 817**	**−150 074**

Dokument-ID 092221155575733955548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 615 503	2 405 478
Mark	400 000	400 000
Standardförbättringar	0	23 907 465
Markinventarier	2 241 948	2 241 948
	32 257 451	**28 954 891**
Årets anskaffningar		
Byggnader	65 000	1 046 375
	65 000	**1 046 375**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**32 322 451**	**30 001 266**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−10 494 329	−2 210 439
Standardförbättringar	0	−5 403 738
Markinventarier	−602 147	−490 050
	−11 096 476	**−8 104 227**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−595 790	0
Årets avskrivning standardförbättringar	0	−578 221
Årets avskrivning markinventarier	−602 147	−112 097
	−1 197 937	**−690 318**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−12 294 413**	**−8 794 545**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**20 518 088**	**21 160 975**
Varav		
Byggnader	18 590 384	149 293
Mark	400 000	400 000
Standardförbättringar	0	18 971 881
Markinventarier	1 527 704	1 639 801
Taxeringsvärden		
Bostäder	44 800 000	65 000 000
Lokaler	355 000	349 000
Totalt taxeringsvärde	**45 155 000**	**65 349 000**
varav byggnader	*27 120 000*	*46 097 000*
varav mark	*18 035 000*	*19 252 000*

Dokument-ID 092221155575733955548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	2 979 949	2 979 949
	2 979 949	**2 979 949**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 979 949**	**2 979 949**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−654 577	−500 779
	−654 577	**−500 779**
Årets avskrivningar		
Installationer	−153 797	−153 797
	−153 797	**−153 797**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**2 171 575**	**2 325 373**
Varav		
Installationer	2 171 575	2 325 373

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	45 058	0
Förutbetalda försäkringspremier	94 414	88 589
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 466	70 021
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 341	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 405	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**183 684**	**158 610**

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	20 340 000	20 613 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−286 000	−286 000
Ränteomskrivningslån	−17 108 750	−6 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	**2 945 250**	**13 827 500**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Dokument-ID 092221155557573395548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-05-25	4 637 500,00	−4 612 500,00	25 000,00	0,00
SWEDBANK	2,51%	2025-05-28	1 862 500,00	−1 850 000,00	25 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,45%	2026-02-25	0,00	3 231 250,00	50 000,00	3 181 250,00
SWEDBANK	2,09%	2026-03-25	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	1,05%	2026-08-25	2 953 500,00	0,00	66 000,00	2 887 500,00
SWEDBANK	2,51%	2026-09-25	5 160 000,00	0,00	120 000,00	5 040 000,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2027-06-01	0,00	3 231 250,00	0,00	3 231 250,00
Summa			**20 613 500,00**	**0,00**	**286 000,00**	**20 340 000,00**

*Senast kända räntesatser

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	17 308	17 019
Upplupna elkostnader	18 460	21 381
Upplupna värmekostnader	89 078	79 504
Upplupna styrelsearvoden	27 300	0
Övriga upplupna kostnader	1 125	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	285 487	163 413
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**438 758**	**281 317**

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	21 780 000	22 115 000

Dokument-ID 09222115557573395548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av min elektroniska signering

Namnförtydligande, datum för undertecknande framgår av min elektroniska signering Thomas Palander,	Namnförtydligande, datum för undertecknande framgår av min elektroniska signering Gunnar Svensson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande framgår av min elektroniska signering Jan Flink,	Namnförtydligande, datum för undertecknande framgår av min elektroniska signering Åsa Olofsson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande framgår av min elektroniska signering Anders Ekelöf,	Namnförtydligande, datum för undertecknande framgår av min elektroniska signering Gerthie Danielsson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande framgår av min elektroniska signering Helen Petersson,	

Ernst & Young AB
Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Anders Håkansson Auktoriserad revisor	Håkan Eliasson Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557573395548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Tullen, org.nr 735000-1900

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Dokument-ID 092221155557573395548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Tullen 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 uttalande

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 revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson Auktoriserad revisor	Håkan Eliasson Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155557573395548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573395548

Dokument

ÅR Tullen 2025
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2026-03-23 10:46:44 CET (+0100) av Helen Petersson (HP1)
Färdigställt 2026-03-25 09:49:56 CET (+0100)

Signerare

Helen Petersson (HP1)
Riksbyggen
helen.petersson@riksbyggen.se
Signerade 2026-03-23 10:46:44 CET (+0100)

Anders Ekelöf (AE)
Personnummer 195609300156
anders.ekelof56@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS EKELÖF"
Signerade 2026-03-23 11:26:03 CET (+0100)

Gerthie Danielsson (GD)
danielssongerthie@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GERTHY DANIELSSON"
Signerade 2026-03-23 11:14:00 CET (+0100)

Gunnar Svensson (GS)
gunnarrolandsvensson@hotmail.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR ÅKE ROLAND SVENSSON"
Signerade 2026-03-23 14:22:00 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573395548

Jan Flink (JF)
janneflink@icloud.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Mikael Flink"
Signerade 2026-03-23 12:12:05 CET (+0100)

Thomas Palander (TP)
thomas.palander@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Håkan Thomas Palander"
Signerade 2026-03-23 18:49:30 CET (+0100)

Åsa Olofsson (ÅO)
asa_m_olofsson@yahoo.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA OLOFSSON"
Signerade 2026-03-24 16:10:26 CET (+0100)

Håkan Eliasson (HE)
hakan.eliasson@blixtmail.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN ELIASSON"
Signerade 2026-03-24 20:34:42 CET (+0100)

Anders Håkansson (AH)
anders.hakansson@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2026-03-25 09:49:56 CET (+0100)

Helen Petersson (HP2)
helen.petersson@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helen Britt-Mari Petersson"
Signerade 2026-03-23 10:54:58 CET (+0100)

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).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

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.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

Dokument-ID 092221155575733955548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2

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.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Tullen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Dokument-ID 092221155575733955548 Signerat HP1, AE, GD, GS, JF, TP, ÅO, HE, AH, HP2