# Årsredovisning 2025

## Brf Tulegatan 22

769603-6842

H1TuCSV1zx-rypdCHNJfx

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tulegatan 22

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

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

## Innehåll

**Kort guide till läsning av årsredovisningen** ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

**Förvaltningsberättelse** ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

**Resultaträkning** ..... **s. 7**

**Balansräkning** ..... **s. 8**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 10**

**Noter** ..... **s. 11**

**Underskrifter** ..... **s. 17**

H1TuCSV1zx-rypdCHNJfx

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| Snickaren 3 | 1998 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 40 bostadsrätter om totalt 2 309 kvm och 4 lokaler om 373 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 412 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Hans Per-Olof Winje | Ordförande |
| Elin Blomquist | Styrelseledamot |
| Fredrik Lanerfeldt | Styrelseledamot |
| Rebecca Caroline Talsma | Styrelseledamot |
| Roxana Motman | Styrelseledamot |

### Valberedning

Tommy Antic

### Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen eller två av dess medlemmar i förening.

H1TuCSV1zx-rypdCHNJfx

## Revisorer

Karl-Håkan Daniels Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

**1993**
- Byte av elstigare
- Byte av stammar kök&badrum

**2012**
- Renovering av tak , OVK

**2013**
- Målning entré
- Indragning av fiber

**2014**
- Nya tvättstugemaskiner
- Målning yttertak

**2015**
- Renovering fönster

**2016**
- Byte till säkerhetsdörrar

**2017**
- OVK
- Stamspolning

**2019**
- Energideklaration
- Renovering soprum

**2020**
- Utbyte garageport

**2021**
- Radonmätning
- Ny värmecentral
- Laddstationer samtliga garageplatser

**2022**
- Utbyte av samtliga radiatortermostater

**2023**
- Stamspolning
- Injustering värmecentral/termostater

**2024**
- Förstärkning av bjälklag mellan garage och entreplan

H1TuCSV1zx-rypdCHNJfx

### Planerade underhåll

**2027** Garage

**2028** Tak

**2029** Fasad

**2030** Fönster

### Avtal med leverantörer

| | |
|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo |
| Fastighetsservice | Holmans Fastighetservice AB |
| Hissservice | IDK AB |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Förändringar i avtal

Nytt tomträttsavgäld fr o m 20250701

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 3 045 065 | 3 020 029 | 2 710 987 | 2 626 302 |
| Resultat efter fin. poster | -204 529 | 99 733 | -116 964 | 240 219 |
| Soliditet (%) | 91 | 89 | 90 | 84 |
| Yttre fond | 996 862 | 1 229 532 | 1 009 713 | 973 138 |
| Taxeringsvärde | 116 827 000 | 115 200 000 | 115 200 000 | 115 200 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 615 | 615 | 531 | 534 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 38,5 | 43,7 | 41,9 | 42,7 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 763 | 1 995 | 1 995 | 3 432 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 1 114 | 1 320 | 1 320 | 2 241 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 148 | 253 | 50 | 215 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 32 | 31 | 26 | 29 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 136 | 135 | 132 | 122 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 41 | 38 | 17 | 27 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 209 | 204 | 176 | 178 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,84 | 4,15 | 3,98 | 1,23 |
| Räntekänslighet (%) | 2,87 | 3,25 | 3,76 | 6,43 |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för första gången enligt K3 vilket lett till ökade avskrivningar och därmed förlust.
Kassaflödet påverkat negativt av en extra amortering på 500000 SEK

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 36 619 619 | - | - | 36 619 619 |
| Upplåtelseavgifter | 10 866 276 | - | - | 10 866 276 |
| Fond, yttre underhåll | 1 229 532 | - | -232 670 | 996 862 |
| Balanserat resultat | -4 150 054 | 99 733 | 232 670 | -3 817 651 |
| Årets resultat | 99 733 | -99 733 | -204 529 | -204 529 |
| **Eget kapital** | **44 665 106** | **0** | **-204 529** | **44 460 577** |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -3 817 651 |
| Årets resultat | -204 529 |
| **Totalt** | **-4 022 180** |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Reservering fond för yttre underhåll | 219 819 |
| Balanseras i ny räkning | -4 241 999 |
| | **-4 022 180** |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 045 066 | 3 020 029 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 397 437 | 7 952 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **3 442 503** | **3 027 980** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 188 556 | -2 304 069 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -156 393 | -138 729 |
| Personalkostnader | 10 | -155 876 | -69 226 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -998 364 | -273 082 |
| Övriga rörelsekostnader | | -64 637 | 0 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-3 563 826** | **-2 785 106** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **-121 323** | **242 875** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 31 763 | 35 711 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -114 969 | -178 852 |
| **Summa finansiella poster** | | **-83 206** | **-143 141** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-204 529** | **99 733** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-204 529** | **99 733** |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 46 395 708 | 47 388 720 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 39 203 | 44 555 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **46 434 911** | **47 433 275** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **46 434 911** | **47 433 275** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 90 931 | 26 948 |
| Övriga fordringar | 14 | 1 775 579 | 1 413 514 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 277 639 | 199 581 |
| Kassa och bank | | 367 102 | 844 450 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **2 511 251** | **2 484 493** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **2 511 251** | **2 484 493** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **48 946 162** | **49 917 768** |

H1TuCSV1zx-rypdCHNJfx

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 47 485 895 | 47 485 895 |
| Fond för yttre underhåll | | 996 862 | 1 229 532 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **48 482 757** | **48 715 427** |
| **Ansamlad förlust** | | | |
| Balanserat resultat | | -3 817 651 | -4 150 054 |
| Årets resultat | | -204 529 | 99 733 |
| **Summa ansamlad förlust** | | **-4 022 180** | **-4 050 321** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **44 460 577** | **44 665 106** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga långfristiga skulder | | 34 491 | 34 491 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **34 491** | **34 491** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 3 800 000 | 4 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 100 375 | 361 874 |
| Skatteskulder | | 0 | 7 706 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 86 013 | 101 811 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 464 707 | 446 780 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **4 451 095** | **5 218 171** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **48 946 162** | **49 917 768** |

H1TuCSV1zx-rypdCHNJfx

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **-121 323** | **242 875** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 998 364 | 273 082 |
| | **877 041** | **515 956** |
| Erhållen ränta | 31 763 | 35 711 |
| Erlagd ränta | -118 658 | -184 449 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **790 146** | **367 218** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -213 076 | 3 574 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -263 388 | 246 028 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **313 682** | **616 820** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av lån | -500 000 | 0 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-500 000** | **0** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **-186 318** | **616 820** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **2 253 606** | **1 636 786** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **2 067 288** | **2 253 606** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

H1TuCSV1zx-rypdCHNJfx

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tulegatan 22 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

### Redovisning av intäkter

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

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Stomme och grund | 120år |
| Yttertak | 60år |
| Fasader | 40år |
| Balkonger | 40år |
| Fönster | 40år |
| Stamledningar VA | 50år |
| Stamledningar Värme | 80år |
| Styr & övervakning | 20år |
| El | 50år |
| Hissar | 35år |
| Maskiner och inventarier | 10år |

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

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

H1TuCSV1zx-rypdCHNJfx

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 1 326 460 | 1 324 356 |
| Hyresintäkter, bostäder | 222 768 | 219 516 |
| Hyresintäkter, lokaler | 1 130 469 | 1 128 228 |
| Hyresintäkter, p-platser | 327 195 | 329 520 |
| El | 23 353 | 12 854 |
| Övriga intäkter | 14 822 | 5 555 |
| **Summa** | **3 045 066** | **3 020 029** |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Öres- och kronutjämning | 3 | -0 |
| Erhållna bidrag | 3 780 | 0 |
| Återvunnen moms | 354 398 | 0 |
| Övriga intäkter, moms | 39 256 | 7 952 |
| **Summa** | **397 437** | **7 952** |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel | 84 807 | 63 030 |
| Städning | 59 433 | 64 646 |
| Övrigt | 8 887 | 0 |
| Besiktning och service | 23 954 | 18 885 |
| Klottersanering | 0 | 1 003 |
| **Summa** | **177 081** | **147 565** |

## NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Reparationer | 74 060 | 30 797 |
| Bostäder | 0 | 11 007 |
| Tvättstuga | 15 482 | 0 |
| Soprum/miljöanläggning | 0 | 1 848 |
| Dörrar och lås/porttele | 13 351 | 13 285 |
| VA | 33 697 | 0 |
| El | 0 | 1 755 |
| Hissar | 18 586 | 34 112 |
| Garage och p-platser | 11 956 | 20 294 |
| **Summa** | **167 132** | **113 097** |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Övrigt plan. UH | 0 | 452 489 |
| **Summa** | **0** | **452 489** |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsel | 109 971 | 99 646 |
| Uppvärmning | 462 546 | 441 245 |
| Vatten | 140 177 | 124 124 |
| Sophämtning | 147 383 | 108 460 |
| **Summa** | **860 077** | **773 475** |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 97 586 | 90 516 |
| Tomträttsavgälder | 539 050 | 379 900 |
| Kabel-TV | 15 012 | 14 685 |
| Bredband | 161 940 | 153 512 |
| Fastighetsskatt | 170 678 | 178 830 |
| **Summa** | **984 266** | **817 443** |

H1TuCSV1zx-rypdCHNJfx

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Förbrukningsmaterial | 3 625 | 192 |
| Övriga förvaltningskostnader | 56 099 | 43 426 |
| Revisionsarvoden | 23 125 | 21 631 |
| Ekonomisk förvaltning | 73 544 | 73 480 |
| **Summa** | **156 393** | **138 729** |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 128 100 | 57 300 |
| Sociala avgifter | 27 776 | 11 926 |
| **Summa** | **155 876** | **69 226** |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 114 868 | 178 351 |
| Övriga räntekostnader | 101 | 501 |
| **Summa** | **114 969** | **178 852** |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 53 542 260 | 53 542 260 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **53 542 260** | **53 542 260** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -6 153 540 | -5 885 832 |
| Årets avskrivning | -993 012 | -267 708 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-7 146 552** | **-6 153 540** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **46 395 708** | **47 388 720** |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 43 000 000 | 35 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | 73 827 000 | 80 000 000 |
| **Summa** | **116 827 000** | **115 200 000** |

H1TuCSV1zx-rypdCHNJfx

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 144 967 | 144 967 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **144 967** | **144 967** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -100 412 | -95 038 |
| Årets avskrivning | -5 352 | -5 374 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-105 764** | **-100 412** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **39 203** | **44 555** |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 67 453 | 4 358 |
| Skattefordringar | 7 940 | 0 |
| Nabo Klientmedelskonto | 644 325 | 848 288 |
| Borgo | 1 055 861 | 560 867 |
| **Summa** | **1 775 579** | **1 413 514** |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 480 | 9 122 |
| Försäkringspremier | 33 099 | 31 378 |
| Kabel-TV | 3 788 | 3 753 |
| Tomträtt | 174 550 | 94 975 |
| Bredband | 40 856 | 40 485 |
| Förvaltning | 18 866 | 19 868 |
| **Summa** | **277 639** | **199 581** |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS-ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank | 2026-02-28 | 2,32 % | 3 800 000 | 4 300 000 |
| **Summa** | | | **3 800 000** | **4 300 000** |
| Varav kortfristig del | | | 3 800 000 | 4 300 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 800 000 kr.

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 053 | 9 530 |
| Fastighetsskötsel | 11 385 | 5 130 |
| Städning | 13 000 | 11 200 |
| El | 9 755 | 9 093 |
| Uppvärmning | 65 330 | 57 759 |
| Utgiftsräntor | 8 243 | 11 932 |
| Vatten | 23 693 | 20 710 |
| Löner | 58 800 | 48 300 |
| Sociala avgifter | 18 475 | 15 176 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 242 973 | 257 950 |
| **Summa** | **464 707** | **446 780** |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 14 832 400 | 14 832 400 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga

H1TuCSV1zx-rypdCHNJfx

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Hans Per-Olof Winje
Ordförande

Elin Blomquist
Styrelseledamot

Fredrik Lanerfeldt
Styrelseledamot

Rebecca Caroline Talsma
Styrelseledamot

Roxana Motman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Karl-Håkan Daniels
Revisor

H1TuCSV1zx-rypdCHNJfx

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
17.05.2026 16:57

**SENT BY OWNER:**
Nabo Digital signering · 15.05.2026 09:42

**DOCUMENT ID:**
rypdCHNJfx

**ENVELOPE ID:**
H1TuCSV1zx-rypdCHNJfx

**DOCUMENT NAME:**
Brf Tulegatan 22, 769603-6842 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

**SHA-512:**
04cf9599207d23c87a06e65708ec902dae9e2de96e38c4912f8aa53ced982eeeae8465f11e38188d3ad395277cfec2c74029f61a474313f93d08a66f5a4f491a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. **Rebecca Caroline Talsma** | **Signed** | **15.05.2026 10:58** | **eID** | **Swedish BankID** |
| talsmarebecca@gmail.com | Authenticated | 15.05.2026 10:51 | Low | IP: 85.230.97.9 |
| 2. **Hans Per-Olof Winje** | **Signed** | **15.05.2026 14:57** | **eID** | **Swedish BankID** |
| powinje@gmail.com | Authenticated | 15.05.2026 14:57 | Low | IP: 85.230.177.153 |
| 3. **FREDRIK LANERFELDT** | **Signed** | **17.05.2026 11:06** | **eID** | **Swedish BankID** |
| lanerfred@gmail.com | Authenticated | 17.05.2026 11:05 | Low | IP: 85.230.102.216 |
| 4. **ROXANA MOTMAN** | **Signed** | **17.05.2026 13:49** | **eID** | **Swedish BankID** |
| roxana.motman@gmail.com | Authenticated | 17.05.2026 13:48 | Low | IP: 85.230.101.106 |
| 5. **ELIN BLOMQUIST** | **Signed** | **17.05.2026 16:49** | **eID** | **Swedish BankID** |
| e.blomquist99@gmail.com | Authenticated | 17.05.2026 16:48 | Low | IP: 98.128.228.250 |
| 6. **Karl-Håkan Daniels** | **Signed** | **17.05.2026 16:57** | **eID** | **Swedish BankID** |
| hakan@hakandaniels.se | Authenticated | 17.05.2026 16:57 | Low | IP: 80.216.181.119 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tulegatan 22
Org.nr. 769603-6842

**Rapport om årsredovisningen**

***Uttalanden***

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tulegatan 22 för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

***Revisorns ansvar***

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

BJ6dCSNJMg-rke6_ABVyGg

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tulegatan 22 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den enligt elektronisk signatur

Håkan Daniels

Revisor

BJ6dCSNJMg-rke6_ABVyGg

SEALED BY Verified BJ6DCSNJMG-RKE6_ABVYGG

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
17.05.2026 16:58

**SENT BY OWNER:**
Nabo Digital signering · 15.05.2026 09:42

**DOCUMENT ID:**
rke6_ABVyGg

**ENVELOPE ID:**
BJ6dCSNJMg-rke6_ABVyGg

**DOCUMENT NAME:**
RB Tulegatan 2025.pdf
2 pages

**SHA-512:**
5224a1c1d86f475382c89c0dcd2edcf69c7ef4a1ebfc56b
81435772e531cdbcf66d670147ff2b32613e58170904f5
17e3cfcc5541cfc1caba6f55de600d32474

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. Karl-Håkan Daniels | Signed | 17.05.2026 16:58 | eID | Swedish BankID |
| hakan@hakandaniels.se | Authenticated | 17.05.2026 16:58 | Low | IP: 80.216.181.119 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed