Årsredovisning 2025
Brf Tullgården

714400-1778



BkezjJ3YRbl-S1xxMintCbg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tullgården

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

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

Bkezj3YRbl-S1xxMintCbg

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 Norrtälje kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 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
Räven 7 och 8	1962	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 116 bostadsrätter om totalt 6 980 kvm 1 lokal och 2 bostadsrättslokaler om totalt 265 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tove Persson	Ordförande
Anna Rosendahl	Styrelseledamot
Bodil Ljungman	Styrelseledamot
Hans Bull	Styrelseledamot
Isa Maqiteva	Styrelseledamot
Johan Tornberg	Styrelseledamot
Maria Gladh	Styrelseledamot

Valberedning

Solveig Persson, Christina Petterson, Karin Sandin

Revisorer

Kenneth Elton Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Planerade underhåll

2024-2026 • Stambyte

Avtal med leverantörer

stambyte CCBE AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025-01-01 Årsavgifterna höjdes med 22% för att täcka ökade lånekostnaderna för stambytet. Totalt har 50Mkr lånats för att finansiera stambytet.

Solpaneler har monterats på 1st hustak till en kostnad av 600tkr samtidigt monterades uppdaterad taksäkerhet på samtliga tak till en kostnad av 1Mkr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 151 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Bkezj3YRbl-S1xxMintCbg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 186 622	5 934 789	6 052 211	4 769 426
Resultat efter fin. poster	291 835	-235 743	890 785	-17 449 267
Soliditet (%)	0	0	-	-
Yttre fond	301 254	108 676	302 105	832 851
Taxeringsvärde	100 581 000	70 079 000	100 418 000	100 418 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	936	761	769	590
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	92,5	89,7	89,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 453	4 548	3 617	3 687
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 429	4 325	3 440	3 506
Sparande / kvm totalyta, kr	46	24	189	33
Elkostnad / kvm totalyta, kr	61	51	47	84
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	123	101	107
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	112	130	105	99
Energikostnad / kvm totalyta, kr	313	304	253	290
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,31	4,68	4,12	1,16
Räntekänslighet (%)	11,17	5,98	4,71	6,49

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 el (totalt 277 850 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Bkezj3YRbl-S1xxMintCbg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	537 596	-	-	537 596
Upplåtelseavgifter	1 668 148	-	-	1 668 148
Fond, yttre underhåll	108 676	-	192 578	301 254
Egna bostadsrätter	4 152	-	-	4 152
Balanserat resultat	-24 693 504	-235 743	-192 578	-25 121 826
Årets resultat	-235 743	235 743	291 835	291 835
Eget kapital	**-22 610 676**	**0**	**291 835**	**-22 318 841**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-25 121 826
Årets resultat	291 835
Totalt	**-24 829 991**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	301 743
Balanseras i ny räkning	-25 131 734
	-24 829 991

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

Bkezj3YRbl-S1xxMintCbg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 186 622	5 934 789
Övriga rörelseintäkter	3	-2	1 076
Summa rörelseintäkter		**7 186 620**	**5 935 865**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 814 655	-3 948 147
Övriga externa kostnader	9	-450 283	-244 810
Personalkostnader	10	-262 274	-262 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38 759	-350 160
Summa rörelsekostnader		**-4 565 971**	**-4 805 995**
RÖRELSERESULTAT		**2 620 649**	**1 129 870**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 111	15 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 333 925	-1 381 235
Summa finansiella poster		**-2 328 814**	**-1 365 613**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**291 835**	**-235 743**
ÅRETS RESULTAT		**291 835**	**-235 743**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	2 358 324	2 387 339
Maskiner och inventarier	13	1 451 951	0
Pågående projekt	14	41 733 500	6 021 568
Summa materiella anläggningstillgångar		**45 543 775**	**8 408 907**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 400**	**1 400**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**45 545 175**	**8 410 307**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 300	44 244
Övriga fordringar	16	121 958	172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	224 573	149 824
Summa kortfristiga fordringar		**400 831**	**194 240**
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 377 682	3 232 825
Summa kassa och bank		**9 377 682**	**3 232 825**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**9 778 513**	**3 427 065**
SUMMA TILLGÅNGAR		**55 323 688**	**11 837 372**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 209 896	2 209 896
Fond för yttre underhåll		301 254	108 676
Summa bundet eget kapital		**2 511 150**	**2 318 572**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-25 121 826	-24 693 504
Årets resultat		291 835	-235 743
Summa ansamlad förlust		**-24 829 991**	**-24 929 248**
SUMMA EGET KAPITAL		**-22 318 841**	**-22 610 676**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	56 262 000	27 651 250
Summa långfristiga skulder		**56 262 000**	**27 651 250**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	19 294 500	5 155 000
Leverantörsskulder		834 469	727 406
Skatteskulder		38 597	28 655
Övriga kortfristiga skulder		78 185	49 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 134 778	835 811
Summa kortfristiga skulder		**21 380 529**	**6 796 798**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**55 323 688**	**11 837 372**

Bkezj3YRbl-S1xxMintCbg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**2 620 649**	**1 129 870**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	38 759	350 160
	2 659 408	**1 480 030**
Erhållen ränta	5 111	15 622
Erlagd ränta	-2 044 686	-1 322 543
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**619 833**	**173 109**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-206 591	281 366
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	154 992	524 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**568 234**	**979 087**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-37 173 627	-6 021 568
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-37 173 627**	**-6 021 568**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	43 030 250	10 342 500
Amortering av lån	-280 000	-3 628 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**42 750 250**	**6 713 750**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**6 144 857**	**1 671 269**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 232 825**	**1 561 556**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**9 377 682**	**3 232 825**

Bkezj3YRbl-S1xxMintCbg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tullgården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 el, 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	0,11 %
Yttertak	0,77 %
Fasader	0,31 %
Balkonger	0,31 %
Fönster	0,29 %
Stamledningar Värme	0,58 - 6,67 %
Styr & övervakning	0,46 %
Ventilation	2,31 %
El	0,39 %
Stamledningar VA	2,00 %
Installationer	4,00 %

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 180 000	5 066 216
Årsavgifter, lokaler	220 308	220 306
Hyresintäkter, lokaler	29 510	28 590
Hyresintäkter garage / p-platser	353 500	357 900
Årsavgift internet	85 410	0
El	254 753	206 017
Övriga intäkter	63 141	55 760
Summa	**7 186 622**	**5 934 789**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Övriga intäkter	0	1 077
Summa	**-2**	**1 076**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	390 679	348 491
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 089	16 107
Städning	213 177	195 375
Besiktning och service	3 658	16 507
Trädgårdsarbete	6 128	3 200
Snöskottning	60 601	119 814
Summa	**675 331**	**699 494**

Bkezj3YRbl-S1xxMintCbg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparation hyreslägenheter/bostäder	7 936	48 029
Reparation gemensamma utrymmen	16 883	4 874
Reparation tvättstuga	14 853	27 931
Reparation el/Installation	8 686	33 341
Reparationer	12 004	55 577
Reparation hyreslokaler	19 782	32 507
Reparation VA	42 864	86 268
Reparation ventilation	25 911	0
Summa	**148 919**	**288 526**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	129 213
Summa	**0**	**129 213**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	445 557	383 656
Uppvärmning	1 007 632	932 468
Vatten	811 426	986 067
Sophämtning	201 514	187 905
Summa	**2 466 129**	**2 490 096**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	133 810	119 188
Serviceavtal mättjänster	52 090	0
Kabel-TV	109 135	0
Fastighetsskatt	229 242	221 630
Summa	**524 277**	**340 818**

Bkezj3YRbl-S1xxMintCbg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7 449	12 731
Övriga förvaltningskostnader	79 174	59 448
Juridiska kostnader	0	1 375
Revisionsarvoden	18 000	18 000
Ekonomisk förvaltning	123 180	147 734
Bankkostnader	222 480	5 523
Summa	**450 283**	**244 810**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	201 900	202 650
Sociala avgifter	60 374	60 228
Summa	**262 274**	**262 878**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 333 865	1 377 683
Övriga räntekostnader	60	3 552
Summa	**2 333 925**	**1 381 235**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 773 201	14 773 201
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**14 773 201**	**14 773 201**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 385 862	-12 035 702
Årets avskrivning	-29 015	-350 160
Utgående ackumulerad avskrivning	**-12 414 877**	**-12 385 862**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**2 358 324**	**2 387 339**
I utgående restvärde ingår mark med	*766 500*	*766 500*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 734 000	70 079 000
Taxeringsvärde mark	27 847 000	30 339 000
Summa	**100 581 000**	**100 418 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 955	63 955
Årets inköp	1 397 740	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 461 695**	**63 955**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-63 955	-63 955
Årets avskrivning	54 211	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 744**	**-63 955**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**1 451 951**	**0**

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	6 021 568	0
Årets investeringar	37 298 057	6 021 568
Omfört till solceller	-1 586 125	0
Summa pågående arbeten	**41 733 500**	**6 021 568**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 400	1 400
Summa	**1 400**	**1 400**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	-18 097	172
Skattefordringar	111 305	0
Övriga fordringar	28 750	0
Summa	**121 958**	**172**

Bkezj3YRbl-S1xxMintCbg

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 258	23 097
Försäkringspremier	113 630	95 932
Kabel-TV	25 418	0
Förvaltning	32 267	30 795
Summa	**224 573**	**149 824**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Roslagens Sparbank	2026-11-25	4,96 %	7 682 500	7 768 750
Roslagens Sparbank	2025-11-30	4,19 %	0	4 900 000
Roslagens Sparbank	2028-03-30	3,96 %	0	4 912 500
Roslagens Sparbank	2028-03-30	3,96 %	0	4 912 500
Roslagens Sparbank	2026-03-30	4,56 %	0	3 312 500
Roslagens Sparbank	2026-11-30	3,62 %	0	7 000 000
Roslagens Sparbank	2026-03-31	2,59 %	11 000 000	0
Roslagens Sparbank	2028-12-30	3,10 %	18 958 000	0
Roslagens Sparbank	2028-12-30	3,10 %	18 958 000	0
Roslagens Sparbank	2028-12-30	2,89 %	18 958 000	0
Summa			**75 556 500**	**32 806 250**
Varav kortfristig del			19 294 500	5 155 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 921 500 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 894	28 630
Städning	0	17 125
El	49 476	47 435
Uppvärmning	121 437	111 198
Utgiftsräntor	347 931	58 692
Renhållningsavgifter	10 820	5 262
Förutbetalda avgifter/hyror	575 220	567 469
Summa	**1 134 778**	**835 811**

Bkezj3YRbl-S1xxMintCbg

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 556 500	67 373 500

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Norrtälje kommun

Anna Rosendahl
Styrelseledamot

Bodil Ljungman
Styrelseledamot

Hans Bull
Styrelseledamot

Isa Maqiteva
Styrelseledamot

Johan Tornberg
Styrelseledamot

Maria Gladh
Styrelseledamot

Tove Persson
Ordförande

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

Elton Revision
Kenneth Elton
Revisor

Bkezj3YRbl-S1xxMintCbg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 21:41

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 07.05.2026 09:11

DOCUMENT ID:
S1xxMintCbg

ENVELOPE ID:
Bkezj3YRbl-S1xxMintCbg

DOCUMENT NAME:
Brf Tullgården, 714400-1778 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
dfc6342a7df329b989b2b49ffcde711f9e1f76b2e1a3a22d797dcd9004ca2429dd37c33e1807f769caae83de9242eccbf358d60d71b4ba503ab44b267a79a2a1

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. ISA MAQITEVA	Signed	07.05.2026 09:15	eID	Swedish BankID
isa.maqiteva@hotmail.com	Authenticated	07.05.2026 09:13	Low	IP: 81.216.68.21
2. Hans Christer Bull	Signed	07.05.2026 09:16	eID	Swedish BankID
hans.bull@telia.com	Authenticated	07.05.2026 09:15	Low	IP: 81.235.240.20
3. Tove Persson	Signed	07.05.2026 11:38	eID	Swedish BankID
tope0220@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 11:37	Low	IP: 90.129.197.24
4. TAGE HANS JOHAN TORNBERG	Signed	07.05.2026 14:33	eID	Swedish BankID
johtor7@hotmail.com	Authenticated	07.05.2026 14:30	Low	IP: 95.193.186.59
5. MARIA GLADH	Signed	07.05.2026 15:27	eID	Swedish BankID
miagw@hotmail.se	Authenticated	07.05.2026 15:26	Low	IP: 94.234.77.2
6. Anna Kristina Rosendahl	Signed	07.05.2026 15:36	eID	Swedish BankID
annarosen72@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 15:35	Low	IP: 94.191.137.2
7. BODIL MARGARETA LJUNGMAN	Signed	07.05.2026 15:48	eID	Swedish BankID
b.verner@icloud.com	Authenticated	07.05.2026 15:46	Low	IP: 85.225.49.24
8. LARS KENNETH ELTON	Signed	07.05.2026 21:41	eID	Swedish BankID
kenneth.elton@revek.se	Authenticated	07.05.2026 21:40	Low	IP: 151.177.120.39

* 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

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

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 Tullgården
Org.nr 714400-1778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tullgården för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och 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 de 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. De 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
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 misstag, 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 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.

SkxGjhFRWg-B1gzi3t0bx

Som del av en revision enligt ISA 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 misstag, 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 misstag, 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.

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 Tullgården för räkenskapsåret 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.

SkxGjhFRWg-B1gzi3t0bx

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.

Norrtälje den dag som framgår av den elektroniska underskriften

_____
Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

SkxGjhFRWg-B1gzi3t0bx

SEALED BY Verified SKXGJHFRWG-B1GZI3T0BX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 21:42

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 07.05.2026 09:11

DOCUMENT ID:
B1gzi3t0bx

ENVELOPE ID:
SkxGjhFRWg-B1gzi3t0bx

DOCUMENT NAME:
Brf Tullgården 250101-251231.pdf
3 pages

SHA-512:
66533fef5c0dea20540637f4ce65fdaa681650269a52573b6b3cca1d46b801e68973287ae386509ce1048bc9865f01fc020ab830035244f6d22a7034f438a8ca

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS KENNETH ELTON	**Signed**	**07.05.2026 21:42**	**eID**	**Swedish BankID**
kenneth.elton@revek.se	Authenticated	07.05.2026 21:41	Low	IP: 151.177.120.39

* 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