



Årsredovisning 2025

Brf Tullgården



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Tullgården med säte i LUND org.nr. 745000-0547 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-04-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hospitalsträdg 6	1936-01-01	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	726
Totalt 16 objekt		726

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 1 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jordan Rydell	Ordförande
Marcus Melander	Ledamot
Oscar Falk	Ledamot

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Niklas Paulsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-14.

OVK-besiktningen (obligatorisk ventilationskontroll) blev godkänd. En ny energideklaration upprättades.

Årtal	Åtgärd
1998	El och vattenstammar byttes, likaså invändig el i lägenheterna, balkongerna renoverades.
2001	Trapphuset renoverades.
2003	Fasad (fogar tvättades, kratsades ur och fogades om) och taket lades om.
2008	Fönstrar målades och tätades samt tvättmaskin och torktumlare i gemensamma tvättstugan byttes.
2011	Avloppstammarna spolades.
2013	Tvättmaskin byttes ut
2018	Fasthetsboxar (postboxar) monterades i trapphuset
2020	Upprättat en underhållsplan
2021	OVK-besiktning (ventilationskontroll) i samtliga lägenheter samt fastighetens övriga allmänna utrymmen.
2022	Spolning och filmning av fastighetens avloppsledningar i kök och badrum
2023	Dörrarna renoverades till brandsäkra dörrar.
2024	OVK relaterade åtgärder fixades i husets ventilation kanal och i lägenheterna
2025	OVK-besiktningen (obligatorisk ventilationskontroll) blev godkänd. En ny energideklaration upprättades.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen har för avsikt att besluta om en uppdaterad underhållsplan för de närmaste 5 åren.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	-21	20	-11	88	233
Skuldsättning, kr/kvm	1 959	2 028	2 097	2 165	2 234
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 959	2 028	2 097	2 165	2 234
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	335	305	284	250	351
Årsavgifter, kr/kvm	741	736	719	692	692
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	96	94	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	752	764	763	724	724
Nettoomsättning, tkr	544	543	544	525	790
Resultat efter finansiella poster, tkr	-130	-100	-401	-51	30
Soliditet, %	-83	-56	-40	-4	-1

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat motsvaras till stor del av avskrivningar på föreningens byggnad.

För att möta föreningens framtida åtagande bedömer styrelsen att det finns ett behov för framtida avgiftshöjningar, inga beslut om avgiftshöjningar är tagna.

Styrelsen arbetar med att ta fram en uppdaterad underhållsplan i samarbete med HSB. Denna kommer att ligga till grund för beslut kring avgiftsnivåer och eventuellt behov av upplåning.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 534	0	0	22 534
Underhållsfond, kr	1 551 045	0	410 000	1 961 045
S:a bundet eget kapital, kr	1 573 579	0	410 000	1 983 579
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 041 406	-100 168	-410 000	-2 551 574
Årets resultat, kr	-100 168	100 168	-130 037	-130 037
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 141 574	0	-540 037	-2 681 611
S:a eget kapital, kr	-567 995	0	-130 037	-698 032

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 410 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 141 574
Årets resultat, kr	-130 037
Reservation till underhållsfond, kr	-410 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 681 611

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 681 611
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	544 141	542 939
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 477	11 669
Summa Rörelseintäkter		545 618	554 608
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-500 617	-449 428
Övriga externa kostnader	Not 5	-8 889	-12 224
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-114 487	-114 487
Summa Rörelsekostnader		-623 993	-576 138
Rörelseresultat		-78 375	-21 530
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 745	-78 769
Summa Finansiella poster		-51 662	-78 638
Resultat efter finansiella poster		-130 037	-100 168
Resultat före skatt		-130 037	-100 168
Årets resultat		-130 037	-100 168

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	708 816	823 302
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		708 816	823 302
Summa Anläggningstillgångar		708 816	823 302

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	6 623	6 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	13 236	8 123
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		19 859	14 681

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	115 586	179 801
<i>Summa Kassa och bank</i>		115 586	179 801
Summa Omsättningstillgångar		135 445	194 482

Summa Tillgångar		844 261	1 017 785
-------------------------	--	----------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	22 534	22 534
Fond för yttre underhåll	1 961 045	1 551 045
Summa Bundet eget kapital	1 983 579	1 573 579

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 551 575	-2 041 406
Årets resultat	-130 037	-100 168
Summa Ansamlad förlust	-2 681 611	-2 141 575

Summa Eget kapital

-698 032 -567 996

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	241 278
Summa Långfristiga skulder		0	241 278

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 422 230	1 230 872
Leverantörsskulder		33 181	31 553
Skatteskulder		663	1 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	86 219	80 495
Summa Kortfristiga skulder		1 542 293	1 344 502

Summa Skulder

1 542 293 1 585 780

Summa Eget kapital och skulder

844 261 1 017 785

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-78 375	-21 530
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	114 487	114 487
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	114 487	114 487
Erhållen ränta	83	131
Erlagd ränta	-52 205	-82 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 010	10 310
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 178	1 142
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	6 893	5 977
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 715	7 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 295	17 430
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-49 920	-49 920
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49 920	-49 920
Årets kassaflöde	-64 215	-32 490
Likvida medel vid årets början	179 801	212 292
Likvida medel vid årets slut	115 586	179 801

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 34 år.

Avskrivningstid på markanläggningar:

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	522 240	522 240
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	15 744	11 808
	Hyror informationsöverföring	0	3 936
	Övriga primära intäkter	6 157	4 955
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	544 141	542 939
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	544 141	542 939
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 477	11 669
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 477	11 669

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-109 953	-91 320
	Reparationer	-18 663	-3 509
	El	-30 960	-32 835
	Uppvärmning	-162 639	-148 365
	Vatten	-49 760	-40 177
	Sophämtning	-45 348	-49 542
	Fastighetsförsäkring	-10 993	-10 428
	Kabel-TV och bredband	-21 804	-21 444
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-27 584	-27 965
	Övriga driftkostnader	-22 912	-23 845
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-500 617	-449 428

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 356
	Administrationskostnader	-8 556	-5 948
	Övriga förvaltningskostnader	-333	-2 920
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-8 889	-12 224

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-114 487	-114 487
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-114 487	-114 487

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 841 544	3 841 544
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 896	21 896
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	3 863 440	3 863 440
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 040 138	-2 925 651
	Årets avskrivningar	-114 487	-114 487
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-3 154 624	-3 040 138
	Utgående redovisat värde	708 816	823 302
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 400 000	8 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 600 000	10 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	14 000 000	18 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 610 000	2 610 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	2 610 000	2 610 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	6 623	6 558
	Summa Övriga fordringar	6 623	6 558
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	2 676
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 236	5 447
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 236	8 123

Not 10 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1

115 586

179 801

*Summa Kassa och bank***115 586****179 801****Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

2,85%

2026-02-06

280 952

0

Stadshypotek AB

3,05%

2026-01-22

900 000

0

Stadshypotek AB

4,89%

2026-09-30

241 278

49 920

1 422 230**49 920**

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

1 422 230

Kortfristig del

1 422 230

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

49 920

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

191 358

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,32%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

44 832

40 799

Upplupna räntekostnader

8 974

9 434

Övriga upplupna kostnader

32 413

30 262

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***86 219****80 495**

Årsredovisningen blev klar 2026-04-08.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Tullgården
Organisationsnummer 745000-0547

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Tullgården.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har 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.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har Jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Tullgården för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

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.

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har Jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis Jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

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

Lund, datum enligt elektronisk signatur

Niklas Paulsson

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Tullgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578419182**

Jordan Rydell

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 11:25:20



Oscar Falk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 11:28:02



Marcus Melander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 09:58:18



Niklas Paulsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 16:34:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Tullgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579230739**

Niklas Paulsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 16:35:51



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.