

Årsredovisning 2025

Brf Tulegatan 22

769603-6842



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

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.

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

Planerade underhåll

2027	●	Garage
2028	●	Tak
2029	●	Fasad
2030	●	Fönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsservice	Holmans Fastighetservice AB
Hisservice	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

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

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.

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.

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
Hysesintäkter, bostäder	222 768	219 516
Hysesintäkter, lokaler	1 130 469	1 128 228
Hysesintäkter, 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

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
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 542 260	53 542 260
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 542 260	53 542 260
Akkumulerad 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

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

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



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:

04cf9599207d23c87a06e65708ec902dae9e2de96e38c4912f8aa53ced982eeae8465f11e38188d3ad395277cfec2c74029f61a474313f93d08a66f5a4f491a

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

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



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