

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tullen

769611-7568

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Pinassen 1 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Pinassen 1 i Karlstads kommun består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 74 bostadsrätter. Byggnadens källarplan inrymmer 74 garageplatser, förråd gemensamma tvättstugor, föreningslokal samt övernattningsrum. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
32 st 3 rum och kök
31 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 6 783 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en upprättad underhållsplan som sträcker sig till och med 2031.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-04-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kenneth Nordström	Ledamot	Ordförande
Karl Nystadius	Ledamot	
Bengt Sax	Ledamot	
Weit Bolin	Ledamot	
Jan-Ivan Johansson	Ledamot	
Ulla Lundell	Suppleant	
Helena Liljemark	Suppleant	
Maria Hällqvist Pettersson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 117 600 kr exkl. sociala avgifter.

Arvode till revisorer har utgått enligt avtal.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	LR-revision	Ordinarie
Anders Hernström	LR-revision	Suppleant

Valberedning

Görel Berg	Sammankallande
Mechthilde Lambrecht	
Hans Knutsson	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-04-10.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick förvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Telia	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Bredablick förvaltning om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningens lokaler

2 st lokaler för uthyrning finns på totalt 231 m2. Föreningslokal finns för uthyrning. Övernattningslokal har iordningsställts och finns för uthyrning till medlemmar.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 117 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelse skett.

Verksamhet under året som gått

Under året har föreningen påverkats av ökade kostnader, främst avseende räntor, el, värme och renhållning. Mot bakgrund av detta beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3 %. Föreningen har även amorterat 2 000 000 kr på sina lån.

Föreningen har erhållit utdelning om 91 600 kr från samfälligheten Pinassen, som ansvarar för gemensamhetsparkeringen utanför A-huset.

Under året har flera underhålls- och trivselåtgärder genomförts. Väggarna i garaget har målats genom ideella insatser från engagerade medlemmar. Målning har även utförts av staket samt i vissa trapphus. Innergården har rengjorts, vilket organiserades av föreningens trädgårdsgrupp. Ett avtal har dessutom tecknats med Movent om årlig rengöring av ventilationssystemet.

Föreningen har under året anslutit sig till Grannsamverkan tillsammans med tre närliggande föreningar. Sociala aktiviteter har också arrangerats, såsom vernissage i garaget och glöggmingel. En ny grill har även införskaffats till föreningen.

Under 2025 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen nya domar (bl.a. mål 7071-24) som innebär att bostadsrättsföreningar med lokaler kan beräkna momsavdrag utifrån omsättning i stället för yta. Med anledning av detta har föreningen gjort en omprövning och erhållit en återbetalning om cirka 108 tkr som erhållits i början av 2026

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat dock med ett negativt kassaflöde vilket hänförs till amortering om 2 mkr.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% från och med 1/4-2025 . Genomsnittlig avgift är 837 kr per m2.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift skall utgå 2025 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt utgår på lokaler med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 076	5 973	5 722	5 466
Resultat efter finansiella poster	925	1 585	-2 451	1 442
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	837	823	788	754
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,4	89,2	87,9	88,7
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 315	7 600	7 883	7 883
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 586	7 881	8 175	8 175
Sparande per kvm (kr/kvm)	282	369	360	349
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221	197	177	181
Räntekänslighet (%)	9,1	9,6	10,4	10,8
Soliditet (%)	68,7	67,8	66,7	67,2
Balansomslutning	168 681	169 610	169 867	172 391

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 443 000	776 523	13 131 200	1 585 322	114 936 045
Avsättning yttre fond		636 000	-636 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 585 322	-1 585 322	0
Årets resultat				925 344	925 344
Belopp vid årets utgång	99 443 000	1 412 523	14 080 522	925 344	115 861 389

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 080 522
årets vinst	925 344
	15 005 866

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	695 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-133 000
i ny räkning överföres	14 443 866
	15 005 866

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 076 371	5 972 905
Övriga rörelseintäkter	3	417 770	271 317
Summa rörelseintäkter		6 494 141	6 244 222
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 349 654	-3 098 237
Övriga externa kostnader		-200 447	-203 828
Personalkostnader	5	-131 727	-123 033
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-695 000	-695 000
Summa rörelsekostnader		-4 376 828	-4 120 098
Rörelseresultat		2 117 313	2 124 124
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 398	28 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 197 367	-566 956
Summa finansiella poster		-1 191 969	-538 802
Resultat efter finansiella poster		925 344	1 585 322
Resultat före skatt		925 344	1 585 322
Årets resultat		925 344	1 585 322

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	165 558 468	166 253 468
Summa materiella anläggningstillgångar		165 558 468	166 253 468
Summa anläggningstillgångar		165 558 468	166 253 468
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 410	573
Övriga fordringar		272 272	269 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	192 478	273 299
Summa kortfristiga fordringar		472 160	543 044
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 650 861	2 813 082
Summa kassa och bank		2 650 861	2 813 082
Summa omsättningstillgångar		3 123 021	3 356 126
SUMMA TILLGÅNGAR		168 681 489	169 609 594

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		99 443 000	99 443 000
Fond för yttre underhåll		1 412 523	776 523
Summa bundet eget kapital		100 855 523	100 219 523
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 080 522	13 131 200
Årets resultat		925 344	1 585 322
Summa fritt eget kapital		15 005 866	14 716 522
Summa eget kapital		115 861 389	114 936 045
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	21 750 000	28 705 000
Summa långfristiga skulder		21 750 000	28 705 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	29 705 000	24 750 000
Förskott från kunder		15 254	0
Leverantörsskulder		443 699	414 431
Skatteskulder		8 876	0
Övriga skulder		43 431	63 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	853 840	740 725
Summa kortfristiga skulder		31 070 100	25 968 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 681 489	169 609 594

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	925 344	1 585 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	695 000	695 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 620 344	2 280 322
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-6 837	-573
Förändring av kortfristiga fordringar	86 596	-235 757
Förändring av leverantörsskulder	29 268	291 366
Förändring av kortfristiga skulder	108 407	-138 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 837 778	2 197 306
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-2 000 000	-1 996 486
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-1 996 486
Årets kassaflöde	-162 222	200 820
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 813 082	2 612 262
Likvida medel vid årets slut	2 650 860	2 813 082

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 678 779	5 580 864
Årsavgifter lokaler	397 592	392 042
	6 076 371	5 972 906

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Eldebitering	261 120	261 072
Elavräkning	12 875	-35 497
Övriga intäkter	123 226	28 192
Övernattningslägenhet & 1	20 550	17 550
	417 771	271 317

Under räkenskapsåret har utdelning från samfälligheten erhållits med 91 200 kronor.

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Arvode för teknisk förvaltning	315 724	350 441
Reparation och underhåll	328 512	322 076
Värme	778 518	735 504
El	455 553	361 569
Vatten och avlopp	318 564	290 542
Renhållning	158 962	147 929
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	79 935	74 811
Löpande underhåll hiss	242 188	208 772
Fastighetsavgift	163 616	150 410
Snöröjning	10 460	32 718
Trädgård	19 599	41 066
Bevakningskostnader	0	17 072
Kabel TV Kostnad	251 832	251 880
Lokalvård	0	10 249
Planerat underhåll	133 585	0
Div övriga kostnader	55 564	92 248
Förbrukningsmaterial	27 589	1 956
Telefon och porto	9 453	8 995
	3 349 654	3 098 238

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	117 600	110 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	14 127	13 033
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	131 727	123 033

Föreningen har inte haft några anställda och några löner under räkenskapsåret.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 284 468	175 284 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 284 468	175 284 468
Ingående avskrivningar	-9 031 000	-8 336 000
Årets avskrivningar	-695 000	-695 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 726 000	-9 031 000
Utgående redovisat värde	165 558 468	166 253 468
Taxeringsvärden byggnader	138 940 000	140 315 000
Taxeringsvärden mark	68 664 000	71 664 000
	207 604 000	211 979 000
Bokfört värde byggnader	130 658 468	131 353 468
Bokfört värde mark	34 900 000	34 900 000
	165 558 468	166 253 468

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	33 771	32 758
Fastighetsskötsel	72 686	78 937
Telia	62 958	62 958
Försäkring	13 455	12 661
Bostadsrätterna	6 300	7 000
Amortering	0	59 269
Övrigt	3 308	19 716
	192 478	273 299

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek	2,55	2026-12-30	28 705 000
Stadshypotek	2,55	2026-01-02	1 000 000
Stadshypotek	2,51	2027-09-01	21 750 000
			51 455 000

Kortfristig del av långfristig skuld 29 705 000

Föreningen genomför löpande extraamorteringar, och under räkenskapsåret har extra amorteringar om 2 mkr genomförts. Målsättningen är att amortera årligen, vilket skulle innebära en skuld på cirka 45 mkr efter fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	50 210	46 381
Förskottsbetalda avgifter	552 489	507 827
El	60 490	51 147
Fjärrvärme	102 604	97 199
Renhållning	22 091	9 482
Rep. och underhåll	41 640	5 138
Revision	11 000	10 000
Övrigt	12 895	12 652
Påminnelseavgifter	420	900
	853 839	740 726

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	77 000 000	77 000 000
	77 000 000	77 000 000

Årsredovisningen beslutades den 26 mars 2026

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Kenneth Nordström
Ordförande

Karl Nystadius
Ledamot

Bengt Sax
Ledamot

Jan-Ivan Johansson
Ledamot

Weit Bolin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2026



Årsredovisning Tullen 2025-01-01-2025-12-31.pdf

(151962 byte)

SHA-512: a7720ba525cbf8ff9e2dbdcb5cf62abb1d028
8a5fe29ae47d330665536dfcfe229e00993de6b1b986de
09b1bda3ee18ecd528c20910c558a15263e887753fc90

Underskrifter

2026-03-31 16:47:11 (CET)



Bengt Arne Sax

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 13:52:19 (CET)



Jan-Ivan Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 13:44:56 (CET)



Karl Axel Nystadius

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 13:27:09 (CET)



Kenneth Nordström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 10:10:14 (CET)



Weit Bolin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-01 07:14:37 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e0d7188510e4805e9cc0fc6efa7d7def18dfae86e3eb800d460822b0dc18ae4ea3712fc79a9b0b184836a58f290bdd38039c4eed9fb31337d7531013978e1d
d1



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tullen

Org.nr 769611-7568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tullen 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Tullen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av digital signering.

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2026



BRF Tullen Revisionsberättelse
2025-01-01-2025-12-31..pdf

(142065 byte)
SHA-512: 9b1eca4c7ef4c18e166c05a657bf2ea0ebf03
271caf60c51bd30dded43158ae17777b86d454ca5c77f8
312441442c3e0adf71d4fc9d7456a75cf280a177325fd

Underskrifter

2026-04-01 07:15:53 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5d7dc2e942919896ce439fe84d7db6170743173ed51be25b8060c86a113177de3711ec5aeb063d5106d82cbee3ff2e9c0cd82d01c8ffe21ad77d6e05b2768de0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.