

Årsredovisning för
Brf Tullstugan 3
769603-7451

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Noter till resultaträkning	12-14
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Tullstugan 3 (769603-7451) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-28. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-12-16. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Tomträtten till fastigheten Tullstugan 3 förvärvad 2001 från Familjebostäder, omfattande adresserna Dörjgränd 2 A / Dörjgränd 2–6 / Ljustergränd 1–5/ Ljustergränd 5 A–B / Trålgränd 1–5 / Trålgränd 2–6 / Trålgränd 5 A–B / Tullgårdsgatan 8–10 / Tullgårdsgatan 9. Tullstugan 3 byggdes år 1993–1994.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper till 2033-12-22.

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
239	Lägenheter, bostadsrätt	20 713
23	Lägenheter, hyresrätt	1781
8	Lokaler, hyresrätt	881
92	Garageplatser	

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över 50 år. Underhållsplanen genomgår en större uppdatering under våren 2026. Planen uppdateras minst en gång per år.

Föreningen är medlem i Sopsug i Hammarby samfällighetsförening, i Tomträttsuppropet och i en sammanslutning av bostadsrättsföreningar utefter kajen.

Förening har en gästlägenhet med 4 sovplatser på Dörjgränd 4–6 och en gemensamhetslokal på Ljustergränd 5, med ingång från kajen. För mer information se hemsidan Tullstugan.se

Dörjgränd 4–6 inrymmer ett kollektiv som drivs av Kollektivhusföreningen Tullstugan och innefattar kök, matsal, lekrum, uppehållsrum, gästrum samt en altan mot gården. Kollektivets medlemmar består av ca 50 vuxna och ca 25 barn. Alla lägenheter på Dörjgränd

4 och 6 (ej 6 LSS lägenheter på Dörjgränd 6) är automatiskt medlemmar i kollektivet. De som inte bor på Dörjgränd 4–6 har möjlighet att lämna intresseanmälan. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Fastighetsägarnas Egna Försäkring (FEF). I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-22, kl. 18, i Gemensamhetslokalen. På stämman deltog 36 medlemmar med 4 fullmakter.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Elisabeth Morris Elenbring	Ordförande
Claes Friberg	Kassör
Eva Borgström	Sekreterare
Mats Gipper	Ledamot
Sofia Knaz Uppvik	Ledamot (fram till maj -25)
Annika Steenberg	Sekreterare (avgick maj -25)
Jesper Sevefjord	Ledamot (avgick september -24)
David Eliasson	Ledamot (fr o m maj -25)
Viveka Westerlund	Ledamot (fr o m maj -25)
Erik Sainz	Suppleant (fr o m maj -25)

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas:

Föreningen tecknas av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Revisorer har varit Maneki Revision AB (extern) och Hans Jeppson (intern). Valberedningen har utgjorts av Henrik Arvidsson, sammankallande, Åsa Carlestam (fram till maj -25), Kristina Falk och Karin Persson (fr o m maj -25).

Genomförda större underhåll under och projekt under året

År	Åtgärd
2025	Under 2025 har styrelsen fortsatt arbetet med att stärka drift, säkerhet och långsiktig förvaltning av fastigheten. Ett omfattande arbete har lagts på att förbättra dokumentation, rutiner och uppföljning inom tekniska system, ekonomi och samarbetet med förvaltning och kundservice.

I syfte att ytterligare effektivisera styrelsens arbete har vi bytt till en ny, svensk, digital plattform, Reduca, som effektivt och lättöverskådligt ger oss tillgång till alla underlag för framtida styrelsearbete, t.ex. vid nya upphandlingar.

Elanläggningen har kontrollerats fortlöpande för att säkerställa elsäkerhet och tidig upptäckt av eventuella brister. Arbetet med energistatistik och kostnadsuppföljning har utvecklats vidare genom förbättrade sammanställningar och tydligare rapportering, vilket i sin tur höjt kvalitet, snabbhet och kompetens på vår tekniska service.

För att minska energiförbrukningen (hållbarhet och kostnadsbesparing) har en energikartläggning genomförts för att lokalisera såväl underhållsbehov som tänkbara strategiska framtidsinvesteringar. Under hösten genomfördes ett antal små men viktiga justeringar, bl.a. i våra elrum. Strategiska större investeringar kommer att diskuteras under 2026.

Baserat på pris, kompetens, miljötänk och rekommendationer bytte vi den 1 april 2025 trädgårdsmästare till Elfströms Trädgårdsanläggningar AB, ett mindre familjeägt företag. Samarbetet och hanteringen av våra gårdar har fungerat utmärkt bra. Elfströms sköter även snöröjning på marken av gårdar, entréer och nedfarten till garaget. Bra Tak och Fasad Hult AB säkerställer att våra tak hålls rena från riskabel snö- och isbildning.

Under året har samtliga fasta bänkar och bord, alla entréer och grindar samt fönsterblecken ut mot Tullgårdsgatan reparerats och målats. Styrelsen har upphandlat och monterat nya trädgårdsmöbler på respektive gård (matbord och stolar samt sittgrupp med fåtöljer och bord).

Samtliga grindar har försetts med hydraulisk stängning i syfte att säkerställa att de alltid är stängda. Det har dock visat sig svårt att justera så att grindarna stängs tyst, och därför har effekten på en del minskat.

Efter samtal med fastighetens arkitekt, Mats Egelius, har styrelsen haft kontakt med Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) rörande förebyggande åtgärder för att minimera risken för översvämning (bl.a. med tanke på s.k. 100-årsregn).

Under våren genomfördes en stor cykelrensning för att frigöra plats och skapa bättre ordning i våra cykel- och barnvagnsrum. Över 60 cyklar fördes bort.

Styrelsen har påbörjat en översyn av hur det nya momskravet på 25 % (fr.o.m. 1 okt. 2026) för uthyrning av garageplatser ska hanteras.

För att smidigt och säkert kunna ansluta nya elbilsladdare har elen i garaget uppdaterats från en icke flexibel lösning till en mer anpassbar lösning för fler laddare.

Arbete pågår med att ta fram en för föreningen egen beredskapsplan som är tänkt att komplettera infoldern *Om krisen eller kriget kommer*. Den ska vara tillgänglig för alla boende och innehålla utarbetade rutiner om någon allvarlig händelse skulle drabba vår förening.

Större framtida planerat underhåll och projekt

- 2027-2031 Hissarna måste inom nära framtid successivt moderniseras, under en period av 5–6 år, med en cirkakostnad per hiss på 800 000 kr, exkl. moms. Att modernisera en hiss kräver mycket planering och stort tålamod hos våra boende då arbetet beräknas ta 6–7 veckor/hiss att genomföra.
- 2026-2027 Projektet att renovera taket vid infarten till garaget är framflyttat på grund av kommande momshantering, eftersom föreningen, när den blir momspliktig, även kan dra av moms på framtida arbete. Projektledare är upphandlad och jobbet kommer att påbörjas hösten 2026 eller våren 2027. När projektet startar är, förutom momsfrågan, beroende på väder, pris och tillgänglighet.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-01-01 med 4 procent. Höjningen baseras på prognostiserade kostnader och likviditetsbehov på både kort och lång sikt.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 234 st. Under året har 15 medlemmar tillkommit samt 10 avgått. Föreningen har under 2025 upplåtit 5 hyresrätter (totalt 6 st. under åren 2024 och 2025). Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 239 och antalet hyresrätter 23 (varav 6 st. är LSS-lägenheter på Dörjgränd 6).

Väsentliga avtal 2025

Ekonomi och teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk skötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under rådande svensk ekonomi och nya arbetssätt har det varit svårt att hitta ny hyresgäst till den lokal på 89 kvm som fortfarande är outhyrd. Övriga uthyrda lokaler: Lilla Affären,

Svenska Basketbollförbundet, Reqcon AB, AskSweden AB, SSU och Garage Film International AB.

Styrelsen har inte under 2025 gått vidare i projektet att identifiera ytor där det kan bli aktuellt att omvandla biytor till boytor. Strategiskt har vi gjort en mindre utredning i syfte att utveckla föreningens gemensamhets-/lokalytor, t.ex. möjlighet till co-working.

Våra lokalhyresgäster på Tullgårdsgatan 10 har stora och återkommande problem med att post och övriga leveranser delas ut till fel företagsadress. För att åtgärda problemet har samtliga adressater på Tullgårdsgatan 10 nu fått tillägget A, B, C eller D.

Uppllysning ekonomi (se resultat- och balansräkning)

Resultat exklusive avskrivningar blir 707 (196) tsek och kassaflödet före upplåtelser och amorteringar uppgick till 225 (-137) tsek. Avskrivningar har ökat med 1,1 msek till största delen beroende på övergång till K3 dvs komponentavskrivning.

Föreningen har under 2025 upplåtit 5 hyresrätter till bostadsrätt och amorterat 28 msek. Likviditeten är god och överstiger den av styrelsen fastställda säkerhetsnivån med 4 msek, vilket delvis kommer finansiera renovering av garagetak och hissar.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	21 415	21 414	19 215	16 968
Resultat efter fin. poster (tkr)	-5 798	-5 222	-3 593	-10 841
Soliditet (%)	97,1	90,7	89,5	89,3
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	678	638	519	492
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	341	1 540	1 647	1 727
Sparande per kvm totalyta (kr)	59	82	99	76
Räntekänslighet (%)	1	3	4	4
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	197	179	159	164
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63	61		

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	392 596 505	46 220 058	18 366 650	-62 542 197	-5 221 937	389 419 079
Korrigerig avsättning yttre fond 2024			-5 338 107	5 338 107		
Avsättning till fond för yttre underhåll			13 240 560	-13 240 560		
Uttag ur yttre fond			-1 721 644	1 721 644		
Balanseras i ny räkning				-5 221 937	5 221 937	
Upplåtelser	7 649 320	25 120 680				32 770 000
Årets resultat					-5 797 672	-5 797 672
Belopp vid årets utgång	400 245 825	71 340 738	24 547 459	-73 944 943	-5 797 672	416 391 407

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-73 944 943
Årets resultat	-5 797 672
Totalt	-79 742 615
Avsättning till yttre fond	6 847 734
Uttag ur yttre fond	-666 925
Balanseras i ny räkning	-85 923 424
Summa	-79 742 615

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	21 415 420	21 413 805
Övriga rörelseintäkter	3	107 916	10 211
Summa rörelseintäkter		<u>21 523 336</u>	<u>21 424 016</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-19 191 473	-18 900 750
Övriga externa kostnader	5	-270 517	-286 721
Personalkostnader och arvoden	6	-601 631	-604 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 503 590	-5 418 119
Summa rörelsekostnader		<u>-26 567 211</u>	<u>-25 210 273</u>
Rörelseresultat		<u>-5 043 875</u>	<u>-3 786 257</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 643	81 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-834 439	-1 516 982
Summa finansiella poster		<u>-753 796</u>	<u>-1 435 680</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-5 797 671</u>	<u>-5 221 937</u>
Resultat före skatt		<u>-5 797 671</u>	<u>-5 221 937</u>
Årets resultat		<u>-5 797 672</u>	<u>-5 221 937</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	415 973 905	422 180 343
Inventarier, maskiner och installationer	8	375 474	210 342
Summa materiella anläggningstillgångar		416 349 379	422 390 685
Summa anläggningstillgångar		416 349 379	422 390 685
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 138	35 954
Övriga fordringar	9	7 184 856	3 726 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 163 874	1 880 754
Summa kortfristiga fordringar		9 360 868	5 643 402
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 036 550	1 500 000
Summa kassa och bank		3 036 550	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		12 397 418	7 143 402
SUMMA TILLGÅNGAR		428 746 797	429 534 087

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		471 586 563	438 816 563
Fond för yttre underhåll		24 547 459	18 366 650
Summa bundet eget kapital		496 134 022	457 183 213
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-73 944 943	-62 542 197
Årets resultat		-5 797 672	-5 221 937
Summa fritt eget kapital		-79 742 615	-67 764 134
Summa eget kapital		416 391 407	389 419 079
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	8 000 000
Kortfristiga skulder		0	582 000
Summa långfristiga skulder		0	8 582 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld	10	8 000 000	28 000 000
Leverantörsskulder		1 277 260	976 478
Skatteskulder		73 256	75 089
Övriga skulder		340 313	453 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 664 561	2 027 739
Summa kortfristiga skulder		12 355 390	31 533 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		428 746 797	429 534 087

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-5 797 672	-5 221 937
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	6 503 590	5 418 119
	<u>705 918</u>	<u>196 182</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	705 918	196 182
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-259 793	275 226
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	240 382	-547 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten	686 507	-75 993
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-462 284	-61 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-462 284	-61 375
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse av lägenhet	32 770 000	5 400 000
Amortering av låneskulder	-28 000 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 770 000	400 000
Årets kassaflöde	4 994 223	262 632
Likvida medel vid årets början	5 132 205	4 869 572
Likvida medel vid årets slut	10 126 428	5 132 204

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3). 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

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter*	13 686 250	13 007 812
Hysesrätter	3 888 258	4 297 884
Lokaler	1 566 974	1 880 695
Garage/p-platser	1 747 563	1 753 198
El, bredband, övrigt	372 236	364 604
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	44 717	33 717
Övriga hyresintäkter (övernattningslgh)	109 422	75 895
Summa	21 415 420	21 413 805

* I föreningens årsavgifter ingår vatten, värme och basutbud TV

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Erhållna bidrag	47 700	0
Försäkringsersättning	12 670	0
Övrigt	47 546	10 211
Summa	107 916	10 211

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	420 543	359 438
Städning	590 910	530 139
Tillsyn, besiktning, kontroller	65 513	82 628
Trädgårdsskötsel	378 361	479 371
Snöröjning	181 343	154 721
Reparationer	1 670 439	1 226 268
El	456 834	436 581
Uppvärmning	3 340 976	2 891 694
Vatten	814 480	863 503
Sophämtning	779 842	912 798
Försäkringspremie	278 405	257 511
Självrisk	60 000	65 000
Tomträttsavgäld	6 525 100	5 954 100
Fastighetsavgift bostäder	451 688	427 060
Fastighetsskatt lokaler	362 000	318 000
Övriga fastighetskostnader	283 015	160 154
Kabel-tv/Bredband/IT	598 458	555 721
Förvaltningsarvode ekonomi	357 457	298 048
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	42 575	2 681
Panter och överlåtelser	44 100	56 942
Förvaltningsarvode teknik	328 310	296 396
Teknisk förvaltning utöver avtal	302 579	421 366
Juridiska åtgärder	159 763	399 974
Övriga externa tjänster	30 607	29 011

	18 523 298	17 179 105
Underhåll		
Bostäder	0	46 598
Gemensamma utrymmen	549 206	423 471
VA/Sanitet	0	12 500
Ventilation	0	86 250
Hissar	91 847	76 244
Lås	0	48 667
Tak	5 559	16 994
Fasader	0	563 983
Port/ Entré	0	16 250
Mark	0	320 033
Parkeringsplatser/Garage	0	90 009
Laddplatser	20 313	20 645
	<u>666 925</u>	<u>1 721 644</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	19 190 223	18 900 749

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	4 933	37 738
Annonser/Reklam	64 200	49 050
Konsultarvode	161 615	130 383
Besiktning- och utredningskostnader	7 269	25 590
Revisionsarvode	32 500	43 960
Summa	270 517	286 721

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	470 400	458 403
Övrigt arvode ej styrelse	17 760	26 750
Sociala kostnader	113 471	119 530
	<u>601 631</u>	<u>604 683</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	482 530 717	482 530 717
-Nyanskaffningar	234 500	0
	<u>482 765 217</u>	<u>482 530 717</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-60 350 374	-54 991 961
-Årets avskrivning enligt plan	-6 440 938	-5 358 413
	<u>-66 791 312</u>	<u>-60 350 374</u>
Redovisat värde vid årets slut	415 973 905	422 180 343
Taxeringsvärde		
Byggnader	547 600 000	475 000 000
Mark	659 600 000	712 800 000
	<u>1 207 200 000</u>	<u>1 187 800 000</u>

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	501 305	439 930
-Nyanskaffningar	227 784	61 375
Vid årets slut	<u>729 089</u>	<u>501 305</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-290 963	-231 257
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-62 652	-59 706
Vid årets slut	<u>-353 615</u>	<u>-290 963</u>
Redovisat värde vid årets slut	375 474	210 342

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	94 978	94 488
Transaktionskonto hos Fastighetsägarna Service i Stockholm AB	7 089 878	3 632 206
Redovisat värde vid årets slut	7 184 856	3 726 694

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2025-12-31	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-01	3,74%	8 000 000		8 000 000
Stadshypotek			0	-13 000 000	13 000 000
Stadshypotek			0	-3 000 000	10 000 000
Stadshypotek			0	-5 000 000	5 000 000
			8 000 000	-21 000 000	36 000 000
Varav långfristig del			0		
Varav kortfristig del			8 000 000		

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre löptid än ett år.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
Summa ställda säkerheter	120 000 000	120 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-30 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Elisabeth Morris Elenbring
Ordförande

Claes Friberg
Ledamot

Mats Gipper
Ledamot

Eva Borgström
Ledamot

David Eliasson
Ledamot

Viveka Westerlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Martin Hedlund
Auktoriserad Revisor Maneki Revision AB

Hans Jeppson
Internrevisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576993455

Dokument

Brf Tullstugan 3 Årsredovisning 2025

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2026-05-01 11:07:49 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2026-05-02 14:40:23 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Viveka Westerlund (VW)

Brf Tullstugan 3

viveka.westerlund81@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Viveka Madeleine Westerlund"

Signerade 2026-05-01 15:15:39 CEST (+0200)

Mats Gipper (MG)

Brf Tullstugan 3

m.gipper@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS GIPPER"

Signerade 2026-05-01 11:22:36 CEST (+0200)

Eva Borgström (EB)

Brf Tullstugan 3

evasb@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA BORGSTRÖM"

Signerade 2026-05-01 12:02:33 CEST (+0200)

Elisabeth Morris Elenbring (EME)

Brf Tullstugan 3

elisabeth.elenbring@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELISABETH MORRIS ELENBRING"

Signerade 2026-05-01 11:32:30 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576993455

Claes Friberg (CF)
Brf Tullstugan 3
claes.friberg@ownit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAES FRIBERG"
Signerade 2026-05-01 15:32:31 CEST (+0200)

David Eliasson (DE)
Brf Tullstugan 3
david@raffaella.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID ELIASSON"
Signerade 2026-05-01 12:18:39 CEST (+0200)

Martin Hedlund (MH)
Maneki Revision AB
martin.hedlund@maneki.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN HEDLUND"
Signerade 2026-05-01 19:01:42 CEST (+0200)

Hans Jeppson (HJ)
Brf Tullstugan 3
hans.jeppson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS JEPSSON"
Signerade 2026-05-02 14:40:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tullstugan 3, org.nr 769603-7451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tullstugan 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Tullstugan 3s 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Tullstugan 3 enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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 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 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.

Den icke-kvalificerade 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 huruvida årsredovisningen har upprättats i

enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tullstugan 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Tullstugan 3 enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maneki Revision AB

Martin Hedlund
Auktoriserad revisor

Hans Jeppson
Internrevisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577018360

Dokument

Brf Tullstugan - Revisionsberättelse 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-05-01 18:19:30 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2026-05-02 14:29:22 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Hans Jeppson (HJ)

Brf Tullstugan 3

hans.jeppson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HANS JEPPSSON"

Signerade 2026-05-02 14:29:22 CEST (+0200)

Martin Hedlund (MH)

Maneki Revision AB

martin.hedlund@maneki.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARTIN HEDLUND"

Signerade 2026-05-01 18:57:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

