



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lilla Tullen

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gurkan 3	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004-2005 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 3 172 kvm och 1 lokal om 380 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 552 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pernilla Lundeberg	Ordförande
Robert Ericsson	Kassör
Edwin Björkefall	Ledamot
Ida Mlowe	Ledamot
Stefan Forslund	Ledamot
Monica Finnegan	Suppleant
Nils Almqvist	Suppleant
Simon Hillenfjärd	Suppleant
Valdemar Liungman	Suppleant

Valberedning

Elisabeth Wahlberg
Olle Dansk

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Karl Ekman Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Reparation och underhåll av hissarna
Ny träport från gatan till innergården

Planerade underhåll

2026 ● Entréport baksida, ytbehandling
Ventilation, justering

Avtal med leverantörer

Återvinning	Remondis Sweden AB
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elförbrukning	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsförvaltning	Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB
Fastighetslån	Nordea
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissförvaltning	Elevate Stockholm AB
Städning	Keab Gruppen AB
Städning	Filteo AB
TV	Sappa
Vatten/ Avfall	Stockholm Vatten AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i följande gemensamhetsanläggningar (GA) med angivna gemensamma ändamål: STOCKHOLM GURKAN GA:1 — köryta och vändplan (42%) STOCKHOLM GURKAN GA:2 — gård och gångväg (83%) STOCKHOLM GURKAN GA:3 — garage (83%) STOCKHOLM GURKAN GA:4 — avlopp, värme och ventilation (64%). Samtliga gemensamhetsanläggningar förvaltas gemensamt med delägarförvaltning. Föreningens andelstal i respektive GA anges inom parantes.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har amorterat 1 550 000 kr och är numera belånad under 5 000 kr per kvadratmeter boyta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 65 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 497 702	3 272 441	3 016 983	2 579 510
Resultat efter fin. poster	63 219	-359 436	-310 722	-53 687
Soliditet (%)	85	84	84	83
Yttre fond	2 652 244	2 421 244	2 190 244	1 959 244
Taxeringsvärde	181 752 000	180 032 000	180 032 000	180 032 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr, exkl. IMD	850	850	722	680
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,6	88,3	76	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 997	5 485	5 730	6 203
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 462	4 899	5 730	6 203
Sparande / kvm totalyta, kr	299	167	154	276
Elkostnad / kvm totalyta, kr	79	82	104	77
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	145	113	112
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	43	29	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	248	270	246	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	4,06	2,44	0,93
Räntekänslighet (%)	5,42	6,02	7,74	-
Fotnot: Årsavgift/kvm upplåten bostadsrätt, kr (inkl IMD)	912	901	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 197 970 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	96 540 000	-	-	96 540 000
Fond, yttre underhåll	2 421 244	-	231 000	2 652 244
Balanserat resultat	1 431 351	-359 436	-231 000	840 914
Årets resultat	-359 436	359 436	63 219	63 219
Eget kapital	100 033 158	0	63 219	100 096 377

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 071 915
Årets resultat	63 219
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-231 000
Totalt	904 133

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	46 875
Balanseras i ny räkning	951 008

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	3 497 697	3 272 441
Övriga rörelseintäkter	3	1 935	645
Summa rörelseintäkter		3 499 632	3 273 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 682 688	-1 703 087
Övriga externa kostnader	9	-201 860	-143 410
Personalkostnader	10	-137 985	-131 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-951 012	-951 018
Summa rörelsekostnader		-2 973 545	-2 928 932
RÖRELSERESULTAT		526 087	344 153
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 284	19 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-469 152	-723 092
Summa finansiella poster		-462 868	-703 590
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		63 219	-359 436
ÅRETS RESULTAT		63 219	-359 436

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	115 879 189	116 817 181
Maskiner och inventarier	13	87 905	100 925
Summa materiella anläggningstillgångar		115 967 094	116 918 106
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 967 094	116 918 106
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 396	22 845
Övriga fordringar	14	1 006 155	1 550 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	197 898	72 139
Summa kortfristiga fordringar		1 211 449	1 645 506
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 211 449	1 645 506
SUMMA TILLGÅNGAR		117 178 543	118 563 612

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 540 000	96 540 000
Fond för yttre underhåll		2 652 244	2 421 244
Summa bundet eget kapital		99 192 244	98 961 244
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		840 914	1 431 351
Årets resultat		63 219	-359 436
Summa fritt eget kapital		904 133	1 071 914
SUMMA EGET KAPITAL		100 096 377	100 033 158
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 850 000	17 400 000
Leverantörsskulder		213 297	118 861
Skatteskulder		182 062	179 057
Övriga kortfristiga skulder		226 854	252 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	609 953	580 299
Summa kortfristiga skulder		17 082 166	18 530 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 178 543	118 563 612

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	526 087	344 153
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	951 012	951 018
	1 477 099	1 295 171
Erhållen ränta	6 284	19 502
Erlagd ränta	-489 184	-725 329
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	994 199	589 345
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 700	126 991
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	121 745	111 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 058 244	827 956
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 550 000	-775 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 550 000	-775 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-491 756	52 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 405 879	1 352 923
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	914 123	1 405 879

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lilla Tullen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	2 694 684	2 694 684
Hysesintäkter garage	342 000	341 500
El, moms	196 830	162 103
Elintäkter laddstolpe moms	35 079	11 382
Dröjsmålsränta	0	52
Pantsättningsavgift	6 468	5 730
Överlåtelseavgift	5 843	5 732
Administrativ avgift	1 568	1 259
Vidarefakturerade kostnader	215 230	50 000
Öres- och kronutjämning	-5	-1
Summa	3 497 697	3 272 441

Vidarefaktureringen för GA på totalt 215 230 kr. Av dem är 128 230 kr hänförliga till GA för 2023 och 2024.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 935	645
Summa	1 935	645

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	63 780	66 591
Fastighetsskötsel utöver avtal	131	26 506
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 750	9 129
Städning enligt avtal	53 574	67 596
Städning utöver avtal	12 545	12 250
Hissbesiktning	5 200	3 150
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 500	0
Gårdkostnader	4 476	1 246
Gemensamma utrymmen	3 506	0
Sophantering	0	8 587
Serviceavtal	27 779	8 756
Mattvätt/Hyrmattor	18 851	18 058
Förbrukningsmaterial	0	131
Summa	242 092	221 999

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	29 951	19 940
VVS	14 983	0
Ventilation	7 690	5 092
Elinstallationer	2 974	3 301
Hissar	40 198	48 515
Tak	0	27 998
Fasader	0	56 250
Fönster	7 938	0
Garage/parkering	9 370	-4 252
Skador/klotter/skadegörelse	0	14 250
Summa	113 104	171 094

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	46 875	0
Summa	46 875	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	281 677	292 776
Uppvärmning	448 505	514 436
Vatten	151 875	152 258
Sophämtning/renhållning	86 258	96 194
Grovsopor	3 891	0
Summa	972 206	1 055 664

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 250	64 090
Kabel-TV	77 800	56 861
Bredband	51 584	42 970
Samfällighetsavgifter	47 125	0
Fastighetsskatt	91 652	90 410
Summa	308 411	254 331

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	2 838
Tele- och datakommunikation	32 946	22 662
Inkassokostnader	1 138	2 048
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 958	0
Revisionsarvoden extern revisor	57 750	27 500
Styrelseomkostnader	800	308
Fritids och trivselkostnader	2 760	1 871
Föreningskostnader	488	-19 991
Förvaltningsarvode enl avtal	77 811	74 649
Överlåtelsekostnad	8 232	10 104
Pantsättningskostnad	10 584	9 460
Administration	4 917	5 087
Konsultkostnader	0	6 875
Summa	201 860	143 410

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	105 000	100 000
Arbetsgivaravgifter	32 985	31 417
Summa	137 985	131 417

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	469 152	723 013
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	79
Summa	469 152	723 092

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 546 746	128 546 746
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	128 546 746	128 546 746
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 729 565	-10 794 822
Årets avskrivning	-937 992	-934 743
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 667 557	-11 729 565
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 879 189	116 817 181
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 070 000</i>	<i>37 070 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 752 000	82 032 000
Taxeringsvärde mark	90 000 000	98 000 000
Summa	181 752 000	180 032 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	130 222	130 222
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	130 222	130 222
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 297	-13 022
Årets avskrivning	-13 020	-16 275
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 317	-29 297
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 905	100 925

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	92 032	90 744
Övriga kortfristiga fordringar	0	53 898
Transaktionskonto	358 364	387 476
Borgo räntekonto	555 759	1 018 403
Summa	1 006 155	1 550 521

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 556	21 152
Förutbet försäkr premier	28 747	0
Förutbet kabel-TV	13 084	19 450
Förutbet bredband	5 709	8 594
Upplupna intäkter	131 802	22 943
Summa	197 898	72 139

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-04-17	2,41 %	4 000 000	4 400 000
Nordea Hypotek AB	2026-11-19	2,47 %	5 850 000	7 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-09-22	2,27 %	6 000 000	6 000 000
Summa			15 850 000	17 400 000
Varav kortfristig del			15 850 000	17 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 850 000 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
Upplupna kostnader	10 674	0
Uppl kostnad Städning entrepr	0	6 154
Uppl kostn el	36 971	34 537
Uppl kostnad Värme	64 582	59 184
Uppl kostnad Extern revisor	29 000	0
Uppl kostn räntor	41 393	61 425
Uppl kostn vatten	25 370	22 654
Uppl kostnad Sophämtning	10 915	11 868
Uppl kostnad arvoden	105 000	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 991	31 420
Förutbet hyror/avgifter	253 057	253 057
Summa	609 953	580 299

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 800 000	31 800 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av Bredbandsleverantör till Bahnhof samt TV-leverantör till Allente.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Edwin Björkefall
Ledamot

Ida Mlowe
Ledamot

Pernilla Lundeberg
Ordförande

Robert Ericsson
Kassör

Stefan Forslund
Ledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Karl Ekman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 06:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 11:55

DOCUMENT ID:

BJkNvogR-g

ENVELOPE ID:

BkRXwse0-g-BJkNvogR-g

DOCUMENT NAME:

Brf Lilla Tullen, 769610-3600 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

517c045e84dda6acac95cade6055f948823552cbda3845
2c1c761d38d31f1367d2d0382c18e9d2d63325431097b
cf48433560f0dc632d35dd1cce617e6bfb6b7

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. IDA MLOWE ida.mlowe@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:12 30.04.2026 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.76.82
2. Paul Robert Ericsson robert_ericsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:25 30.04.2026 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.31
3. EDWIN BJÖRKEFALL edwin.bjorkefall@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:58 30.04.2026 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.153
4. Stefan Forslund stefan@f-a.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 20:34 30.04.2026 20:33	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.169
5. MARIA PERNILLA LUNDE BERG pernilla@nimo.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:04 30.04.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.227.228
6. KARL JOHAN EKMAN karl.ekman@kungsbronbo-revision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 06:53 06.05.2026 06:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Bostadsrättsföreningen Lilla Tullen

Org.nr 769610-3600

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Tullen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lilla Tullens 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lilla Tullen för år 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 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 provar 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Ekman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 06:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 11:55

DOCUMENT ID:

BJAQvol0Wg

ENVELOPE ID:

S10XwigAbx-BJAQvol0Wg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Lilla Tullen

2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

1d7de54ed536b3c403136f033f75505fef2f2cbc695b9ed

b6ec46030aea9cd6789a0b25966d309382243837c57d1

a6122f44ed906c2689326cd478f9bb0dff8e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL JOHAN EKMAN	Signed	06.05.2026 06:53	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronbo revision.se	Authenticated	06.05.2026 06:50	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed