

# Årsredovisning

för

## Brf Tule

716418-1187

Räkenskapsåret

2025

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature on the left, followed by initials 'ME' and 'ME' on the right, and a signature 'ME' below them.

Styrelsen för Brf Tule 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).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastigheter, Tule 44 och Tule 46, bebyggdes 1983. Föreningen registrerades och den ekonomiska planen registrerades 1983-05-09. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-12-10. Fastigheterna är belägna på Auravägen 39 och 41 respektive 33 och 35 i Djursholm, Danderyd. På fastigheterna finns fyra bostadshus innehållande 24 lägenheter. I bostadshusen finns även 24 garageplatser samt begränsad utomhusparkering för boende och besökande.

#### Lägenhetsfördelning:

8 stycken 2 rum och kök  
8 stycken 3 rum och kök  
8 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 110 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 562 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter är fullvärdeförsäkrade genom Trygg Hansa Försäkring.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

#### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

#### Fastighetens tekniska skick

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen för bostadsrättsföreningen, som visar planerade underhållsbehov och används som underlag för budgeteringen. Underhållsbehovet uppdateras löpande och noterade fel åtgärdas.

I alla husen har garagefläktar bytts ut. I skyddsrummen Auravägen 33 och 39 har arbete med att iordningsställa dessa fortsatt.

Inledande arbete har gjorts inför omläggning av taken på de fyra husen. Arbetet planeras utföras under år 2026 och 2027.

Husvärdar är utsedda, en per hus, med uppgift att tillsammans med styrelsen utföra viss fastighetsskötsel. För trädgårdsskötsel (gräsmattor och häckar) samt snöröjning anlitar föreningen Kasama AB, Danderyd. Övrig trädgårdsskötsel utförs av föreningens trädgårdsgrupp. Regelbunden städning av tvättstugor och trapphus har under året utförts av Mickes Fönsterputs och städ AB.

#### Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

#### Ekonomi

Föreningens resultat visar ett överskott uppgående till 262 tkr för verksamhetsåret. Vid årets utgång hade föreningen tillgångar under rubriken Kassa och bank uppgående till ca 2 132 tkr. Avsikten är att ha en beredskap på längre sikt inför kommande periodiskt underhåll.

2025-07-01 höjdes avgifterna med 4%.

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

#### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

#### Medlemsinformation

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Per Hampus	Ordförande
	Maud Edensvärd	Ledamot
	Britt Eriksson	Ledamot
	Hans Fletcher	Kassör
	Curt Lindenbaum	Ledamot
	Maria Lustig	Ledamot
	Lillian Westerberg	Sekreterare

Revisorer Roger Ehrman, REVISAB, Danderyd

#### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-12-10.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning, tkr	2 340	2 296	2 169	1 907
Resultat efter finansiella poster, tkr	261	256	-646	196
Soliditet, %	61,6	60,6	59,5	60,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	989	970	924	830
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,4	87,8	87,2	91,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	171	153	191
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 479	3 581	3 684	3 786
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 406	4 535	4 665	4 794
Sparande per kvm (kr/kvm)	374	295	276	201
Räntekänslighet (%)	4,5	4,7	5,1	5,8

Kostnaden för el och värme i bostäderna ingår inte i nyckeltalet för Energikostnad per kvm totalyta, kr.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 236 000	800 746	15 000 000	-2 109 393	256 067	15 183 420
Avsättning fond för yttre underhåll		161 073		-161 073		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-75 463		75 463		0
Balansering av föregående års resultat:				256 067	-256 067	0
Årets resultat					261 294	261 294
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 236 000</b>	<b>886 356</b>	<b>15 000 000</b>	<b>-1 938 936</b>	<b>261 294</b>	<b>15 444 714</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 938 936
årets vinst	261 294
	<b>-1 677 642</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	155 802
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-183 836
i ny räkning överföres	-1 649 608
	<b>-1 677 642</b>

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

*M*

*A HZ*  
*du*  
*TH*  
*ME*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 339 885	2 295 625
Övriga rörelseintäkter		0	36 649
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 339 885</b>	<b>2 332 274</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 290 774	-1 165 043
Övriga externa kostnader		-96 350	-86 768
Personalkostnader		-37 426	-25 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 284	-360 534
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 791 834</b>	<b>-1 637 472</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>548 051</b>	<b>694 802</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 302	48 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 059	-487 166
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-286 757</b>	<b>-438 735</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>261 294</b>	<b>256 067</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>261 294</b>	<b>256 067</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>261 294</b>	<b>256 067</b>



## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4, 5	22 908 716	23 276 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 908 716</b>	<b>23 276 000</b>

#### Summa anläggningstillgångar

22 908 716

23 276 000

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	1 110
Övriga fordringar		5 048	55 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 753	66 543
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>16 801</b>	<b>123 294</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	7	2 131 630	1 642 638
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 131 630</b>	<b>1 642 638</b>

#### Summa omsättningstillgångar

2 148 431

1 765 932

### SUMMA TILLGÅNGAR

25 057 147

25 041 932



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 236 000	1 236 000
Uppskrivningsfond		15 000 000	15 000 000
Fond för yttre underhåll		886 356	800 746
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 122 356</b>	<b>17 036 746</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 938 936	-2 109 393
Årets resultat		261 294	256 067
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 677 642</b>	<b>-1 853 326</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 444 714</b>	<b>15 183 420</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 695 500	9 295 768
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 695 500</b>	<b>9 295 768</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 600 268	273 536
Leverantörsskulder		50 160	92 878
Skatteskulder		2 923	2 237
Övriga skulder	9	16 744	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		246 838	194 093
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 916 933</b>	<b>562 744</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 057 147</b>	<b>25 041 932</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
Rw #  
Pala  
UM MSE PD

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	261 294	256 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	367 284	360 534
Förändring av skatteskuld/fordran	686	7 767
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>629 264</b>	<b>624 368</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	106 493	-49 125
Förändring av leverantörsskulder	-42 718	12 385
Förändring av kortfristiga skulder	69 489	-22 816
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>762 528</b>	<b>564 812</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-135 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-135 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-273 536	-273 536
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-273 536</b>	<b>-273 536</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>488 992</b>	<b>156 276</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 642 638	1 486 361
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 131 630</b>	<b>1 642 637</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
a  
Lw / HZ  
ME ME FD

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme och el i gemnesamma utrymmen, vatten, abonnemang för tv och bredband.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen. Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Ursprunglig byggnad: 50 år  
Tillkommande utgifter: 10-50 år  
Maskiner och inventarier: 5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 8 052 364 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.  
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.  
Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets

*Handwritten signatures and initials:*  
AR  
BU  
VM ME

utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 087 376	2 046 432
Hyror garage	198 000	200 900
Hyra parkering	9 060	9 400
Gemensamhetsel, moms	15 733	8 145
Hyror lokaler	15 000	17 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 571	2 746
Andrahandsuthyrningar	0	5 256
Övriga intäkter	9 196	5 346
	<b>2 339 936</b>	<b>2 295 625</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	261 586	315 622
Periodiskt underhåll	179 416	75 463
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	47 982	39 390
Vatten- och avloppsavgifter	181 855	153 040
Elavgifter	338 923	305 002
Renhållning	49 569	49 671
Snöröjning	33 277	36 862
Förbrukningsinventarier/material	9 519	2 648
Fastighetsförsäkringar	56 221	63 427
Kabel-TV	83 659	75 888
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	48 716	48 030
Resekostnader	50	0
	<b>1 290 773</b>	<b>1 165 043</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	15 017 718	15 017 718
Ingående anskaffningsvärden laddstolpar	135 000	0
Aktivering laddstolpar	0	135 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 152 718</b>	<b>15 152 718</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 337 612	-7 977 078
Avskrivning laddstolpar	-27 000	-20 250
Årets avskrivningar	-340 284	-340 284
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 704 896</b>	<b>-8 337 612</b>
Mark	16 460 894	16 460 894
	<b>16 460 894</b>	<b>16 460 894</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 908 716</b>	<b>23 276 000</b>
Taxeringsvärde byggnader	31 534 000	28 091 000
Taxeringsvärden mark	20 400 000	25 600 000
	<b>51 934 000</b>	<b>53 691 000</b>
Fastighetens taxeringsvärde, bostäder	51 200 000	52 800 000
Fastighetens taxeringsvärde, lokaler	734 000	891 000
	<b>51 934 000</b>	<b>53 691 000</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 483 000	14 483 000
	<b>14 483 000</b>	<b>14 483 000</b>

**Not 6 Maskiner och inventarier**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	57 552	57 552
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 552</b>	<b>57 552</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-57 552	-57 552
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-57 552</b>	<b>-57 552</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature at the top right.  
Below it, several smaller initials and signatures, including "ME" and "PP".

**Not 7 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea företagskonto	365 509	356 514
Handelsbanken affärskonto	251	251
Handelsbanken kapitalkonto	376	376
Resurs bank	1 765 494	1 285 496
	<b>2 131 630</b>	<b>1 642 637</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,920	2027-06-08	1 687 500	1 812 500
Stadshypotek	2,922	2027-11-29	152 000	171 000
Stadshypotek	2,921	2026-03-03	125 236	138 772
Stadshypotek	2,901	2026-03-30	7 036 032	7 132 032
Stadshypotek	2,959	2026-08-21	295 000	315 000
			<b>9 295 768</b>	<b>9 569 304</b>
Kortfristig del			7 600 268	273 536

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 7 928 088 kronor.

**Not 9 Övriga skulder**


	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	16 744	0
	<b>16 744</b>	<b>0</b>

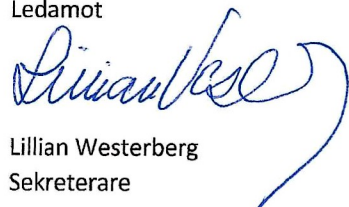
*Ce*  
*Lud H*  
*me Dan*  
*MM* *PA*

Årsredovisningen beslutades 2026-03-16.

Djursholm

  
Per Hampus  
Ordförande

  
Britt Eriksson  
Ledamot

  
Lillian Westerberg  
Sekreterare

  
Maria Lustig  
Ledamot

  
Maud Edensvärd  
Ledamot

  
Hans Fletcher  
Kassör

  
Curt Lindenbaum  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-30

  
Roger Ehrman  
Auktoriserad revisor  
REVISAB