

Årsredovisning

för

Brf Tulehöjden

769613-7566

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Tulehöjden intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 20 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sundbyberg den 20 maj 2026

Bodil Alexander

Styrelsen för Brf Tulehöjden, med säte i Sundbyberg, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 juli 2025.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ugglan 28 i Sundbybergs kommun under 2008. Byggnaderna färdigställdes för inflyttning våren 2009. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 5 eller 6 våningar med totalt 59 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är 4 901,5 kvm. Föreningen disponerar 49 parkeringsplatser, varav 22 med uttag för elbilar. Inga lokaler för uthyrning finns.

Lägenhetsfördelning:

14 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Detta tillägg ansvarar varje enskild bostadsrättshavare för att teckna via sitt försäkringsbolag.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med grannföreningen Brf Lötsjöhöjden. Denna omfattar en undercentral, gator med tillbehör såsom belysning, parkeringsplatser, VA-ledningar och lekplats. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för 2025 uppgår till 1 724 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 179 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 122 000 tkr och markvärdet 57 000 tkr. Värdeår är 2009.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2026-12-31. Föreningen har tecknat avtal om städning av gemensamma utrymmen med Maries Puts och Städ AB i samråd med Brf Lötsjöhöjden. Det nuvarande avtalet har en rullande löptid på tre månader.

För underhåll av hissar har ett heltäckande serviceavtal tecknats 2021 med Kone AB med en löptid t.o.m. 2027-04-30. För parkeringsövervakning finns ett avtal med Crewsec AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 11 november 2008.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årsavgiften för år 2025 var 845 kr/kvm. Vid årsskiftet 2024/2025 höjdes avgifterna med 6% och med 3% ytterligare den 1 januari 2026.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut och i enlighet med underhållsplan. Underhållsplanen reviderades i slutet av 2017.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bodil Alexander	Ordförande
	Joachim Karthäuser	Vice ordförande
	Lars Nilsson	Kassör
	Marie Jonsson	Sekreterare
	José Herrera	
	Maria Svensk	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 (9) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Hummelkläppen i Stockholm AB med Niklas Schierenbeck som ansvarig revisor.

Valberedning

Christina Ronquist
Yvonne Wallermo
Neda Heidar Khan
Stina Lindberg

Hemsida

En hemsida, www.tulehojden.se, finns. Föreningen har ett e-postkonto, info@tulehojden.se, för att kunna lämna och ta emot information från medlemmarna. Föreningen använder dessutom Boappa för kommunikation mellan medlemmar samt mellan medlemmar och styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar antogs vid årsstämman den 22 maj 2025 och registrerades 30 juli 2025.

Trädgårdsentreprenören Habitek gick under hösten i konkurs. Upphandling gjordes för snöröjning under vintern 2025/26. För trädgårdsdelen pågår upphandling efter årsskiftet.

Spolning av avloppsrör genomfördes under sommaren i såväl lägenheter som gemensamma utrymmen.

Hjärtstartare har installerats i Fredsgränd 9. Nödtelefonerna i hissarna har uppgraderats till 4G inför nedstängningen av 2G- och 3G-näten.

Rötter i gångbanan har åtgärdats och delar har asfalterats om.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 100 (100) medlemmar. Samtliga lägenheter var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 4 (7) bostadsrätter överlåtits till en genomsnittlig köpeskillning på 77 529 kr/kvm (77 689 kr/kvm). Ingen lägenhet har hyrts ut i andra hand under 2025.

Föreningen är sedan 2012 medlem i Bostadsrätterna.

Flerårsöversikt tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Kassaflöde från verksamheten	1 298	608	1 306	1 544	1 189
Nettoomsättning	4 771	4 554	4 118	3 844	3 646
Resultat efter finansiella poster	151	-246	-28	213	3
Avskrivningar	1 140	1 140	1 140	1 144	1 144
Soliditet (%)	83,49	83,04	82,63	81,79	81,38
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	3,09	2,16	1,04	1,08
Fastighetens belåningsgrad (%)	16,10	16,57	16,84	17,77	18,19
Årsavgift per kvm (kr)	845	798	725	631	631
Taxeringsvärde	179 000	164 000	164 000	164 000	137 000
Amortering av lån	1 000	700	2 120	920	1 020
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	896	852	774	719	680
Skuldsättning/kvm (kr)	6 121	6 325	6 468	6 901	7 088
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	6 121	6 325	6 468	6 901	7 088
Sparande/kvm (kr)	278	221	263	290	234
Räntekänslighet (%)	6,83	7,42	8,36	9,60	10,42
Energikostnad/kvm (kr)	209	221	177	151	166
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,97	91,68	90,91	91,62	91,43

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig skuld under året.

Lån per kvm boyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens lån i relation till balansomslutningen

Årsavgifter per kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	152 245 000	122 430	3 374 834	-143 343	-246 163	155 352 758
Disposition av föregående års resultat:			-165 209	-80 954	246 163	0
Årets resultat					150 958	150 958
Belopp vid årets utgång	152 245 000	122 430	3 209 625	-224 297	150 958	155 503 716

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-224 297
årets vinst	150 958
	-73 339
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	222 000
anspråk tas av fond för yttre underhåll	-73 071
i ny räkning överföres	-222 268
	-73 339

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 770 953	4 553 744
Övriga rörelseintäkter	3	4 156	27 484
Summa rörelseintäkter		4 775 109	4 581 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 143 157	-2 361 969
Övriga externa kostnader	5	-259 068	-236 598
Personalkostnader	6	-114 478	-114 478
Avskrivningar		-1 140 055	-1 140 055
Summa rörelsekostnader		-3 656 758	-3 853 100
Rörelseresultat		1 118 351	728 128
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 893	5 185
Räntekostnader och liknande resultatposter		-969 286	-979 476
Summa finansiella poster		-967 393	-974 291
Resultat efter finansiella poster		150 958	-246 163
Årets resultat		150 958	-246 163

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	184 997 442	186 124 378
Inventarier, verktyg och installationer	8	91 828	104 948
Summa materiella anläggningstillgångar		185 089 270	186 229 326
Summa anläggningstillgångar		185 089 270	186 229 326
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-771	0
Övriga fordringar	9	880 016	580 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	231 485	226 884
Summa kortfristiga fordringar		1 110 730	807 626
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		52 531	54 431
Summa kassa och bank		52 531	54 431
Summa omsättningstillgångar		1 163 261	862 057
SUMMA TILLGÅNGAR		186 252 531	187 091 383

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

152 367 430

152 367 430

Fond för yttre underhåll

3 209 625

3 374 834

Summa bundet eget kapital

155 577 055

155 742 264

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-224 297

-143 343

Årets resultat

150 958

-246 163

Summa fritt eget kapital

-73 339

-389 506

Summa eget kapital

155 503 716

155 352 758

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

9 800 000

8 700 000

Summa långfristiga skulder

9 800 000

8 700 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

20 200 000

22 300 000

Leverantörsskulder

70 187

39 960

Skatteskulder

20 569

15 023

Övriga skulder

23 977

239

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

634 082

683 403

Summa kortfristiga skulder

20 948 815

23 038 625

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

186 252 531

187 091 383

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	150 958	-246 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 140 055	1 140 055
Förändring skatteskuld/fordran	5 546	-21 915

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 296 559 871 977

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-3 085	-76 210
Förändring av kortfristiga skulder	4 645	-188 011

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 298 119 607 756

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-700 000
---	------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 000 000 -700 000

Årets kassaflöde

298 119 -92 244

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	466 370	558 614
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	764 489	466 370

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Laddstolpar 10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	4 146 225	3 911 533
Hysesintäkter	352 585	352 200
Elavgifter	272 147	289 999
Öresavrundning	-3	11
	4 770 954	4 553 743

I årsavgiften ingår bredband, TV, värme och vatten.

Föreningen tillämpar individuell debitering av hushållsel.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Betalningspåminnelse	120	360
Avgift andrahandsupplåtelse	0	3 342
Övriga intäkter	4 036	23 781
	4 156	27 483

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	49 839	52 216
Trädgårdsskötsel	154 498	129 541
Kostnader i samband med städdagar	0	1 413
Städkostnader	64 476	67 302
Hyra av entrémattor	18 296	19 547
Snöröjning/sandning	42 989	33 650
Hisskostnader	135 426	81 191
Besiktningsskostnader	9 006	0
Reparationer	113 600	14 061
Planerat underhåll	73 071	387 209
Fastighetsel	309 252	264 772
Uppvärmning	518 482	569 214
Vatten och avlopp	195 036	251 438
Avfallshantering	125 612	144 449
Försäkringskostnader	50 999	44 140
Kabel-tv	14 312	14 406

Bredband	255 056	251 258
Förbrukningsmaterial	5 447	5 600
Systematiskt brandskyddsarbete	2 581	7 081
Övriga kostnader	5 180	23 481
	2 143 158	2 361 969

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	101 716	96 642
Fastighetsavgift justerad	-15 721	-40 134
Hemsida	4 802	4 560
Föreningsgemensamma kostnader	4 000	2 000
Revisionsarvode	16 563	15 625
Ekonomisk förvaltning	114 139	114 846
Bankkostnader	1 900	1 250
Konsultarvoden	0	9 119
Medlems-/föreningsavgifter	6 380	6 380
Övriga administrationskostnader	1 774	2 345
Övriga externa tjänster	23 515	23 964
	259 068	236 597

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	90 000	90 000
Sociala avgifter	24 478	24 478
	114 478	114 478

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 976 413	122 976 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 976 413	122 976 413
Ingående avskrivningar	-12 938 035	-11 811 099
Årets avskrivningar	-1 126 936	-1 126 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 064 971	-12 938 035
Redovisat värde mark	76 086 000	76 086 000
Redovisat värde mark	76 086 000	76 086 000
Utgående redovisat värde	184 997 442	186 124 378
Taxeringsvärden byggnader	122 000 000	110 000 000
Taxeringsvärden mark	57 000 000	54 000 000
	179 000 000	164 000 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	302 774	302 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 774	302 774
Ingående avskrivningar	-197 827	-184 708
Årets avskrivningar	-13 119	-13 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-210 946	-197 827
Utgående redovisat värde	91 828	104 947

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	168 058	156 548
Avräkningskonto förvaltare	711 958	411 939
Momsfordran	0	1 542
Övriga fordringar	0	10 713
	880 016	580 742

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	49 520	46 497
Ekonomisk förvaltning	29 556	28 232
Bredband	67 351	66 457
Föreningsavgift	5 740	6 380
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	79 318	79 318
	231 485	226 884

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	2,323	2026-11-28	11 500 000	12 500 000
Nordea	2,920	2028-11-15	9 800 000	9 800 000
Nordea	2,420	2026-11-18	8 700 000	8 700 000
			30 000 000	31 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-20 200 000	-22 300 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 20 200 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	65 873	87 162
Styrelsearvoden	42 500	42 500
Sociala avgifter	10 000	10 000
Revision	16 000	16 000
Elavgifter	42 790	45 591
Fjärrvärme	73 634	153 973
Förutbetalda avgifter och hyror	382 878	236 800
Vinterunderhåll	0	13 653
Vatten och avlopp	0	66 044
Städ	0	5 676
Övriga upplupna kostnader	407	1 617
Fastighetsskötsel	0	4 386
	634 082	683 402

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 503 000	45 503 000
	45 503 000	45 503 000

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen, Sundbyberg 2026-04-24

Bodil Alexander
Ordförande

Lars Nilsson

Joachim Karthäuser

Maria Svensk

Marie Jonsson

José Herrera

Vår revisionsberättelse har lämnats

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor
Hummelkläppen i Stockholm AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Tulehöjden.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-27 13:37:16

Dokumentet är undertecknat av:

	BODIL ALEXANDER (19630302XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-25 14:33:50
	ULLA BARBRO MARIE JONSSON (19590219XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-24 17:37:52
	Joachim Karthäuser (19600803XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-24 11:32:53
	JOSE HERRERA FERNANDEZ (19720127XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-26 14:09:02
	Bo Niklas Schierenbeck (19750618XXXX) Revisor	2026-04-27 13:37:16
	Anna Maria Svensk (19610812XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-24 11:07:36
	LARS GUNNAR HÅKAN NILSSON (19500831XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-24 09:53:54



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Tulehöjden.pdf (234057 byte)

46F3B4D59633085B6308891C52D05C729E932696C08F44E887A241C35FC67ED3BECCA65477B1FA452131
08B96A211FCCD6634A512B4F8F477099A143D8059823

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Tulehöjden

Org.nr 769613-7566

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tulehöjden för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Tulehöjdens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Brf Tulehöjden 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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tulehöjden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Tulehöjden 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar

bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

den dag som framgår av digital signatur nedan

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf
Checksumma: af16fb3167644745ee0ac110b168a9162b4f25087770ea17b3502ab961bd6af5
Skickad: 2026-04-27 kl 13:35

Signaturer



Digitalt signerad av: Bo Niklas Schierenbeck
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-27 kl 13:35

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>