

**Brf Studio-Tullhuset**  
**Org nr 769624-2325**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Eva von Heincz Karlsson	Ordförande	2026	
Isabella Mård	Ledamot	2026	Avgått under året
Misja Fredriksson De Rond	Ledamot	2026	Avgått under året
John Enbäck	Ledamot	2027	Vald till suppleant 2025-12-17
Johan Granlund	Suppleant	2026	Vald till ledamot 2025-12-17
Maja Bergström	Suppleant	2026	Vald till ledamot 2025-12-17

Föreningen har per 2025-12-17 hållit en extra föreningsstämma för fyllnadsval/val till styrelsen.

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2025-12-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Eva von Heincz Karlsson	Ordförande	2026	
Kim Englund	Ledamot	2026	
Johan Granlund	Ledamot	2026	
Maja Bergström	Ledamot	2026	
Emma Johansson	Suppleant	2026	
Sebastian Ågren	Suppleant	2026	
John Enbäck	Suppleant	2026	Ledamot till och med 2025-12-17

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman. Styrelsen har under året även hållit två ej protokollförda sammanträden.

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket per 2024-05-23.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes BoRev Revision AB i Uppsala.

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

Föreningsstämman reserverade 0,8 prisbasbelopp för 2025 (47 040 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningen har den 30 oktober 2012 förvärvat fastigheten Librobäck 11:5 i Uppsala kommun. Lagfart erhöles den 2 juli 2013. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 34 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 1 202 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över elva öppna parkeringsplatser utan motorvärmare i gemensamhetsanläggning.  
I fastigheten finns barnvagnsrum, fastighetsförråd samt tvättstuga.

Totalt antal medlemmar i föreningen var per 2025-12-31 53 st (59), varav röstberättigade medlemmar 33 st (33). Under räkenskapsåret har sju bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2029.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även ansvarförsäkring för styrelsen.

Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2013. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Föreningens fastighet är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Librobäck 11:6 (Brf Tullmästaren).

GA Gård omfattar fristående belysning, miljöstation på innergård, spillvattenledningar, anordningar för omhändertagande av dagvatten samt förgårdsmark och innergård exkl. uteplatser tillhörande bostäder.

GA Gata omfattar kvartersgata med tillhörande belysning och planteringar, parkeringsplatser, anordningar för omhändertagande av dagvatten samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt IMD (individuell mätning och debitering) avseende medlemmarnas varmvattenförbrukning.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med UBC Teknisk förvaltning gällande fastighetsskötsel och med Städarna Sverige AB gällande lokalvård.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Årsavgifterna höjdes 3,0 procent per 2025-01-01.

Föreningen drabbades under slutet av 2024 av en vattenskada, kostnaderna har belastat aktuellt räkenskapsår samt att föreningen har erhållit försäkringsersättning (övriga rörelseintäkter) för delar av kostnaderna.

I januari upprättades en energideklaration för fastigheten.

Föreningen har under året bytt ut vattenmätarna för individuell mätning- och debitering (IMD) och därigenom även bytt leverantör för avläsningstjänsten till Propeye Services AB. Då föreningen debiterar sina medlemmar enligt IMD (Individuell mätning och debitering) för varmvatten och el så har föreningen nyttjat rätten att göra avdrag för den ingående moms, detta då IMD enligt Skatteverket utgör obligatorisk momspliktig verksamhet. Kostnaden exklusive avdrag för ingående moms har hanteras som periodiskt underhåll.

Föreningen har även under året även renoverat avloppet i tvättstugan, kostnaden är hanterad som periodiskt underhåll, se not 5.

Föreningen har erhållit ett nytt taxeringsbesked för föreningens fastighet gällande för åren 2025-2027, se not 9.

Styrelsen beslutade i samband med höstens budgetarbete om en höjning av årsavgifterna med 3,0 procent per 2026-01-01.

**Flerårsöversikt**

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 499 583	1 450 597	1 442 705	1 216 921
Resultat efter finansiella poster	kr	-97 943	-115 629	-11 339	-136 767
Soliditet	%	78	78	78	78
Likviditet	%	426	428	377	397
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 044	1 014	1 014	852
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 159	1 124	1 126	
Skuldsättning per kvm	kr	9 728	9 819	9 911	10 002
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 728	9 819	9 911	10 002
Energikostnad per kvm	kr	280	289	267	234
Räntekänslighet (grundavgift)	%	9,3	9,7	9,8	11,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,4	8,7	8,8	
Sparande per kvm	kr	205	152	303	200
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	90,53	93,14	93,81	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

**Upplysning vid förlust**

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Inför 2026 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 3 procent (se Väsentliga händelser). Därtill har förening en finansieringsplan för att bedöma framtida avgiftsnivå. Finansieringsplanen bygger på föreningens aktuella underhållsplan till och med 2029, samt därefter ett antagande om ett underhållsbehov om 200 kr/kvm och år. Styrelsens bedömning är därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen kommer att fortsätta att löpande ta ställning till föreningens årsavgiftsnivå och när höjningar behöver ske för att säkerställa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Framtida avgiftshöjningar utesluts inte.

**KASSAFLÖDE**

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	25 909 000	17 106 000	1 050 497	-1 408 722	-115 629
Reservering till yttre fond			237 000	-237 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-115 629	115 629
Årets resultat					<u>-97 943</u>
Belopp vid årets utgång	25 909 000	17 106 000	1 287 497	-1 761 351	-97 943

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 761 551
Årets resultat	-97 943
	<u>-1 859 494</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	120 471
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-85 079
I ny räkning balanseras	-1 894 886
	<u>-1 859 494</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-97 943
Dispositioner	-35 392
	<u>-133 335</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 322 889
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 499 583	1 450 597
Övriga rörelseintäkter		39 277	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 538 860</b>	<b>1 450 597</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-695 521	-730 755
Periodiskt underhåll	5	-85 079	0
Övriga externa kostnader	6	-143 110	-131 100
Arvoden och personalkostnader	7	-59 453	-63 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 316	-298 316
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 281 479</b>	<b>-1 224 009</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>257 381</b>	<b>226 588</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	19 265	37 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 589	-379 627
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-355 324</b>	<b>-342 217</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-97 943</b>	<b>-115 629</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-97 943</b>	<b>-115 629</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-97 943	-115 629
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		85 079	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-120 471	-237 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-133 335</b>	<b>-352 629</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	52 420 208	52 718 524
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>52 420 208</u>	<u>52 718 524</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 420 208</b>	<b>52 718 524</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	28 339	58 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 559	33 903
Klientmedel i SHB		2 037 624	1 884 947
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 098 522</u>	<u>1 977 242</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 098 522</b>	<b>1 977 242</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>54 518 730</b>	<b>54 695 766</b>

<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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		43 015 000	43 015 000
Fond för yttre underhåll		1 287 497	1 050 497
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		44 302 497	44 065 497
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 761 551	-1 408 922
Årets resultat		-97 943	-115 629
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 859 494	-1 524 551
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 443 003</b>	<b>42 540 946</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	11 582 500	11 692 500
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 582 500</b>	<b>11 692 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	110 000	110 000
Leverantörsskulder		18 182	13 453
Övriga skulder	13	2 058	2 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		362 987	336 392
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>493 227</b>	<b>462 320</b>
 <b>Summa eget kapital och skulder</b>		 <b>54 518 730</b>	 <b>54 695 766</b>

**Kassaflödesanalys**

**2025-01-01**                      **2024-01-01**  
**-2025-12-31**                      **-2024-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster	257 381	226 588
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	298 316	298 316
Erhållen ränta	19 265	37 409
Erlagd ränta	-374 589	-379 627
	<b>200 373</b>	<b>182 686</b>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	31 397	-7 386
Ökning/minskning leverantörsskulder	4 729	-57 035
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	26 177	-699
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>262 676</b>	<b>117 566</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-110 000	-110 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-110 000</b>	<b>-110 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>152 676</b>	<b>7 566</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 884 947</b>	<b>1 877 380</b>
<b>Öresavrundning</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 037 624</b>	<b>1 884 947</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2133)

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### **Soliditet**

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

##### **Likviditet**

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

##### **Årsavgift**

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### **Skuldsättning**

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### **Energikostnad**

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

##### **Räntekänslighet**

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

##### **Sparande**

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

### Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### Kassaflöde

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

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

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 3,0 procent per 2026-01-01.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 255 344	1 218 792
Telefoni, bredband, TV	92 616	92 616
Vattenavgifter, IMD	45 139	39 720
Hyror parkering	59 760	59 960
Övriga parkeringsintäkter (Gästparkering via GA)	15 623	18 890
Övriga intäkter	31 101	23 342
Återförda reserveringar	0	7
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 499 583	1 453 327
Hyresförluster vakanser parkering	0	-2 730
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 499 583</u></b>	<b><u>1 450 597</u></b>

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Övriga parkeringsintäkter avser intäkter för gästparkering via GA tillsammans med Brf Tullmästaren.

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	71 672	58 382
Reparationer, löpande underhåll	106 350	103 391
Elavgifter	113 098	88 203
Uppvärmning	99 136	158 788
Vatten och avlopp	123 844	100 730
Renhållning	27 052	63 024
Försäkringar	44 232	41 725
Avgift till gemensamhetsanläggning	19 365	19 668
Telefoni, bredband, TV	90 572	90 572
Övriga fastighetskostnader	200	6 271
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>695 521</u></b>	<b><u>730 754</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Renovering tvättstuga, avlopp	12 129	0
Byte mätutrustning IMD, varmvatten	72 950	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>85 079</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	379
Kommunikation	7 955	7 375
Revision	19 725	22 250
Föreningsmöten	4 854	5 281
Ekonomisk och administrativ förvaltning	67 765	65 540
Övriga förvaltningskostnader	22 424	21 025
Konsultarvoden	12 000	0
Övriga externa tjänster	8 388	9 250
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>143 111</u></b>	<b><u>131 100</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	47 040	45 840
Arvode övrigt	0	6 220
Sociala kostnader	12 263	11 778
Kostnadsersättning	150	0
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>59 453</u></b>	<b><u>63 838</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	19 083	37 210
Övriga ränteintäkter	182	199
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>19 265</u></b>	<b><u>37 409</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 797 964	35 797 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 797 964	35 797 964
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 281 476	-2 983 160
Årets avskrivningar	-298 316	-298 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 579 792	-3 281 476
Utgående planenligt värde	<u>32 218 172</u>	<u>32 516 488</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 202 036	20 202 036
Utgående planenligt värde	20 202 036	20 202 036
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>52 420 208</u></b>	<b><u>52 718 524</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	11 600 000	13 200 000
	<u>46 600 000</u>	<u>45 200 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>46 600 000</u>	<u>45 200 000</u>
	46 600 000	45 200 000

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	4 963	4 905
Skattefordringar, moms	6	0
Fordran Brf Tullmästaren, gästparkering	15 623	23 690
Fordran vattenavgifter IMD (varmvatten)	7 747	29 797
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>28 339</u></b>	<b><u>58 392</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	4,500	2028-09-24	4 006 250
Swedbank Hypotek	3,408	2029-05-24	3 637 500
Swedbank Hypotek	1,690	2031-09-24	4 048 750
Summa skulder till kreditinstitut			11 692 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-110 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			11 582 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			11 142 500

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	12 985 000	12 985 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>12 985 000</u></b>	<b><u>12 985 000</u></b>

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	0	1 043
Skulder till MBF	2 058	1 432
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>2 058</u></b>	<b><u>2 475</u></b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-02.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Eva von Heincz Karlsson  
Ordförande

Kim Englund

Johan Granlund

Maja Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur.

BOREV Revision AB

Peter Lindqvist  
Revisor

# Deltagare

**MBF** 5569148264 Sverige

**EVA VON HEINCZ** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-03-05 19:52:09 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA ANDREA VON HEINCZ  
KARLSSON

Eva Von Heincz

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 104.28.31.63

**MAJA BERGSTRÖM** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-03-11 07:28:49 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maja Karin Kristina Bergström

Maja Bergström

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 185.183.147.90

**KIM ENGLUND** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-03-06 17:13:43 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KIM ENGLUND

Kim Englund

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 213.66.172.141

**JOHAN GRANLUND** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-03-07 09:31:17 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Johan Granlund

Johan Granlund

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 78.79.160.234

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-03-11 13:54:56 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Peter Lindkvist

Peter Lindqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.230.112.101

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Studio-Tullhuset, org.nr 769624-2325

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Studio-Tullhuset för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Studio-Tullhuset för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman 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 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor

# Deltagare

---

**MBF** 5569148264 Sverige

**PETER LINDQVIST** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-03-11 13:56:08 UTC*

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Peter Lindkvist

Peter Lindqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.230.112.101