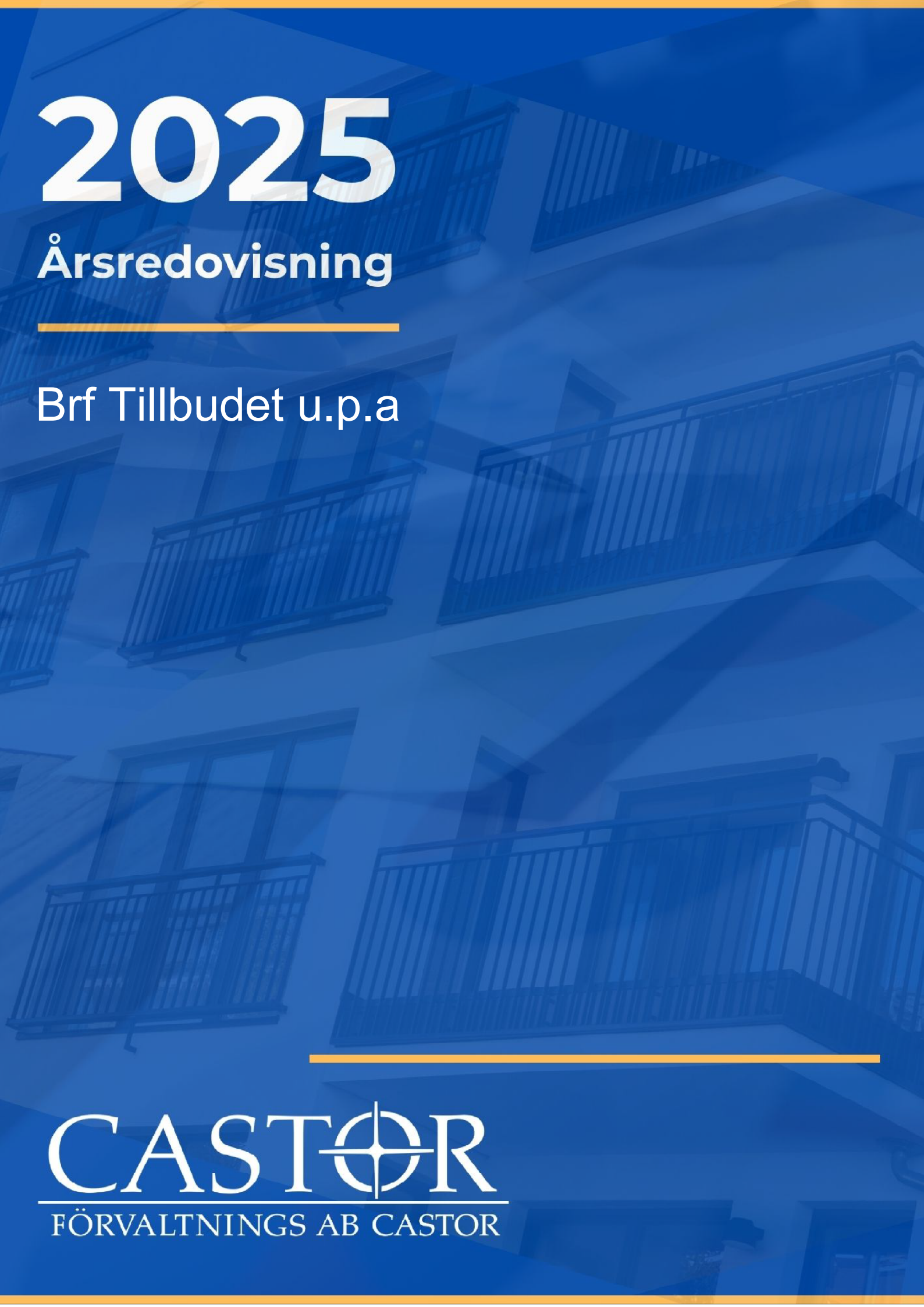
2025

Årsredovisning

Brf Tillbudet u.p.a



CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Brf Tillbudet upa

Org nr 789200-0592

Årsredovisning
2025

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 6
- balansräkning 7
- kassaflödesanalys 9
- noter 10

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tillbudet upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark
Föreningens fastighet, Tillbudet 1, bebyggdes 1946. Föreningen registrerades 1944-09-09. Fastigheten är belägen på Skolhusallén 13 i Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 15 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 lokaler varav en upplåts med bostadsrätt och en med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:
1 st 1 rum och kök
5 st 2 um och kök
3 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 1280 m2 (varav bostadsrättsyta 1280 m2)
Total lokalyta: 134 m2

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen
Föreningen har ett bastu- och relaxrum samt snickarverkstad som kan nyttjas av de boende.

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

Fastighetens tekniska status
Föreningen har en underhållsplan där de större åtgärderna har betats av (se specifikation nedan) men styrelsen följer kontinuerligt upp behovet av löpande underhåll.

Utförda underhållsåtgärder	År	
Byte av tak	2021-2022	
Ventilationsåtgärder	2021	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2021	
Stamrenovering	2019	
Staket innergård	2019	
Ytterdörrar	2018	
Säkerhetsdörrar lght	2018	
VVS	2017	
Reparation burspråk och fasad	2014	
Torktumlare	2013	
Nya balkongräcken	2005	Skolhusallén
Omputsning av fasad	2003	Endast fasad mot öster
Kabel-TV	2002	Cat-TV/Comhem
Ombyggnad lokal till lägenhet	2002-2003	
Fönsterbyte	2000	
Elstambyte	1998	
Reglerutrustning	1998	Fjärrv.ren./SEC
Omläggning av tak	1996	
Hiss	1992	

Beskattning
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 och vid räkenskapsårets utgång 25.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-06-11 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Gunnar Hagström	Ordförande
	Björn Hoffman	Ledamot
	Erik Johansson	Ledamot
	Agneta Ögren	Ledamot
Suppleant	Malin Örberg	

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda sammanträden.

Revisorer	Jan Boija	Ordinarie

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 1998-06-22.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	tkr	912	864	829	790	761
Resultat efter finansiella poster	tkr	-136	87	10	-272	-1 514
Soliditet	%	38	41	40	40	43
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	590	557	525	505	481
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	%	83	82	81		
Energikostnad per kvm totalyta	kr	274	274	270		
Skuldsättning per kvm totalyta	kr	2 012	2 021	2 030	2 039	2 049
Skuldsättning per kvm uppl. med bostadsrätt	kr	2 222	2 233	2 243		
Räntekänslighet	%	4	4	4		
Sparande per kvm totalyta	kr	129	110	102		

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Upplysning vid förlust

Två vattenskador har inträffat under året vilket medfört att årets resultat blir negativt.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser, uppl.avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	294 355	436 650	3 287 000	-2 027 972	86 670	2 076 703
Avsättning till fond för yttre underhåll		66 340	-	-66 340		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-			-
Uppskrivning av markvärde	-	-	-	-	-	-
Omföring av föregående års resultat			-	86 670	-86 670	-
Årets resultat				-	-135 738	-135 738
Belopp vid årets utgång	294 355	502 990	3 287 000	-2 007 642	-135 738	1 940 965

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 007 643
Årets resultat	-135 738
kronor	**-2 143 381**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	47 340
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	19 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-2 209 721
kronor	**-2 143 381**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	912 075	864 258
Summa rörelseintäkter		**912 075**	**864 258**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-869 405	-588 294
Övriga externa kostnader		-44 434	-38 314
Personalkostnader	4	-13 225	-19 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-56 823	-56 823
Summa rörelsekostnader		**-983 887**	**-703 268**
Rörelseresultat		**-71 812**	**160 990**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62	291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 988	-74 611
Summa finansiella poster		**-63 926**	**-74 320**
Resultat efter finansiella poster		**-135 738**	**86 670**
Årets resultat		**-135 738**	**86 670**

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter		55 000	55 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		**55 000**	**55 000**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	4 236 488	4 293 311
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 236 488**	**4 293 311**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 000**	**2 000**
Summa anläggningstillgångar		**4 293 488**	**4 350 311**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-2 266	3 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 264	45 662
Summa kortfristiga fordringar		**43 998**	**48 747**
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	750 907	712 484
Summa kassa och bank		**750 907**	**712 484**
Summa omsättningstillgångar		**794 905**	**761 231**
Summa tillgångar		**5 088 393**	**5 111 542**

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		294 355	294 355
Fond för yttre underhåll		502 991	436 650
Uppskrivningsfond		3 287 000	3 287 000
Summa bundet eget kapital		**4 084 346**	**4 018 005**
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 007 643	-2 027 972
Årets resultat		-135 738	86 670
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		**-2 143 381**	**-1 941 302**
Summa eget kapital		**1 940 965**	**2 076 703**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 600 000	1 244 750
Summa långfristiga skulder		**1 600 000**	**1 244 750**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	1 244 750	1 613 000
Leverantörsskulder		216 467	84 610
Skatteskulder		1 965	6 890
Övriga skulder	10	5 305	7 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		78 941	77 632
Summa kortfristiga skulder		**1 547 428**	**1 790 089**
Summa eget kapital och skulder		**5 088 393**	**5 111 542**

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamhet		
Årets resultat	-135 738	86 670
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	56 823	56 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**-78 915**	**143 493**
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	4 749	5 774
Förändring av leverantörsskulder	131 857	-1 536
Förändring av kortfristiga skulder	-6 268	1 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	**51 423**	**149 473**
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-13 000	-13 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-13 000**	**-13 000**
Årets kassaflöde	**38 423**	**136 473**
Likvida medel vid årets början	712 483	576 011
Likvida medel vid årets slut	**750 906**	**712 484**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	115 år
VVS	20 år
Säkerhetsdörrar	20 år
Torktumlare	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Inkomstskatter
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t e x avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

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 utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	755 772	712 992
Dörrtillägg	20 400	20 400
Hyror lokaler	62 400	62 400
Gemensamhetsel	39 516	39 516
Kabel-TV	28 416	28 416
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 571	534
Summa	**912 075**	**864 258**

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	138 990	20 946
Periodiskt underhåll	167 597	0
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	13 689	16 456
Uppvärmningskostnad	262 612	256 253
Vatten- och avloppsavgifter	58 863	55 532
Elavgifter	66 071	75 086
Renhållning	33 580	32 278
Snöröjning	26 381	35 131
Förbrukningsinventarier/materiel	3 299	1 000
Fastighetsförsäkringar	28 651	27 884
TV, bredband och telefoni	32 232	31 928
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	37 440	35 800
Summa	**869 405**	**588 294**

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen och övriga ersättningar	12 000	18 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 225	1 837
Summa	**13 225**	**19 837**

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	3 025 080	3 025 080
Utgående anskaffningsvärde	3 025 080	3 025 080
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 168 768	-2 111 945
Årets avskrivning	-56 823	-56 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 225 591	-2 168 768
Mark	3 437 000	3 437 000
Summa bokfört värde	**4 236 489**	**4 293 312**
Taxeringsvärde byggnader	13 200 000	11 209 000
Taxeringsvärde mark	4 603 000	4 571 000
	17 803 000	15 780 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	16 645 000	14 645 000
Lokaler	1 158 000	1 135 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	2 900 000	2 900 000
	2 900 000	**2 900 000**

Not 7 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2025	2024
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
Utgående bokfört värde	**2 000**	**2 000**

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	3 000	3 000
Nordea	747 823	709 399
Handelsbanken	84	84
Summa	**750 907**	**712 483**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Amortering kommande år	Skuld	Omsättes
Stadshypotek	3,00%		1 600 000	2028-03-01
Stadshypotek	0,95%	13 000	1 244 750	2026-09-01
Summa fastighetslån		13 000	2 844 750	
Avgår redovisas som kortfristig skuld			-1 244 750	
Summa långfristig del			**1 600 000**	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			2 779 750	

Not 10 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalskatt	4 080	6 120
Sociala avgifter	1 225	1 837
Summa	**5 305**	**7 957**

Årsredovisningen beslutades 2026-05-29

Sundsvall 2026- 05.29

Gunnar Hagström
Ordförande

Björn Hoffman

Erik Johansson

Agneta Ögren

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- 05.29

Jan Boija

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tillbudet upa (org nr 789200-0592)

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tillbudet upa för perioden 250101-251231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsbokslutet upprättats enligt god redovisningssed. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot har handlat i strid mot stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av Brf Tillbudet upa:s resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2026-05-29

Jan Boija

CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.

Castor Förvaltning CastorForvaltning Förvaltnings AB Castor