

Årsredovisning

för

Brf Tulehus

715200-1959

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Tulehus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningen beskattades 2017 som privatbostadsföretag (äkta förening).

Föreningens fastighet, Ugglan 19, består av 82 medlemslägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 8 lokaler och 3 garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rokv	6 st
1 rok	26 st
2 rok	44 st
3 rok	6 st

Totalytan enligt taxeringsbeskedet är 4 310 kvm, varav 3 910 kvm utgör lägenhetsyta och 400 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring.

Revisorer

Kerstin Hedberg, Finnhammars Revisionsbyrå AB och Kristina Bäckgren.
Revisorssuppleant har varit Annika Ahlford.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Princip Redovisning AB
Fastighetsskötsel/städning: Rubin Facilitetsservice AB

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under våren 2017 genomfördes en injustering av föreningens värmeledningssystem inklusive okulär besiktning av radiatorer, synliga rör och kopplingar.

- Föreningen har genomfört en översyn och justering av handdukstorkarna vilka är anslutna till varmvattencirkulationen.

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i februari 2017.

- Under sommaren byggdes en gemensam grillplats, på grusplanen mellan hus 66 och 68, som invigdes i samband med föreningens 75-års jubileum i september.

- Under sommaren genomfördes en grundlig rengöring av föreningens gemensamma tvättstugor i hus 62 och 72.

- Genomfört föreningens årliga vår- och höststädningar av trädgården.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 108 st och vid årets slut 111 st. Under året har 12 överlåtelser skett.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 26 april 2017 haft följande sammansättning:

Kristin Svensson	Ordförande
Catharina Johansson	Ledamot
Joakim Lassegård	Ledamot
Anna Johansson	Ledamot
Maja Svensson	Suppleant
Mikaela Holmlund	Suppleant
Pernilla Sergel	Suppleant

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter och avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Valberedning inför föreningsstämman 2018 har varit Thomas Gustavsson (sammankallade) och Cecilia Forsgren.

TS VS

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 042	3 173	3 038	2 871
Resultat efter finansiella poster	190	-7	255	147
Soliditet (%)	32	30	29	5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 000	5 743 125	1 487 521	-769 545	-7 001	6 542 100
Kapitaltillskott		-276 231				-276 231
Balkongfond			264 856			264 856
Disposition av föregående års resultat:			5 060	-12 061	7 001	0
Årets resultat					190 466	190 466
Belopp vid årets utgång	88 000	5 466 894	1 757 437	-781 606	190 466	6 721 191

I fonden för yttre underhåll ingår avsättning till balkongfond.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-781 606
årets vinst	190 466
	-591 140
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	5 060
i ny räkning överföres	-596 200
	-591 140

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

WLB

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 042 192 3 042 192	3 173 138 3 173 138
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 798 664	-1 939 008
Övriga förvaltningskostnader	4	-214 746	-284 989
Personalkostnader	5	-91 994	-91 679
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-554 449 -2 659 853	-613 201 -2 928 877
Rörelseresultat		382 339	244 261
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 874 -191 873	-251 407 -251 262
Resultat efter finansiella poster		190 466	-7 001
Resultat före skatt		190 466	-7 001
Årets resultat		190 466	-7 001

U
KB

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	12 618 005	13 123 623
Pågående nyanläggningar	7	5 466 894	5 370 538
		18 084 899	18 494 161

Inventarier och verktyg	8	291 015	283 960
Summa anläggningstillgångar		18 375 914	18 778 121

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		494 329	504 721
Aktuella skattefordringar		5 946	9 800
Övriga fordringar		0	408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	170 402	166 722
		670 677	681 651

<i>Kassa och bank</i>		1 736 592	2 686 533
Summa omsättningstillgångar		2 407 269	3 368 184

SUMMA TILLGÅNGAR		20 783 183	22 146 305
-------------------------	--	-------------------	-------------------

KB

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 000	88 000
Kapitaltillskott balkonger		5 466 894	5 743 125
Balkongfond		264 856	0
Fond för yttre underhåll		1 492 581	1 487 521
		7 312 331	7 318 646
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-781 606	-769 546
Årets resultat		190 466	-7 001
		-591 140	-776 547
Summa eget kapital		6 721 191	6 542 099
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 532 500	13 910 700
Summa långfristiga skulder		12 532 500	13 910 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		373 200	173 200
Leverantörsskulder		283 308	642 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	872 984	877 965
Summa kortfristiga skulder		1 529 492	1 693 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 783 183	22 146 305

WALG

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll, redovisas enligt BFNAR 2003:4 som en egen post under bundet eget kapital. Reservering resp ianspråkstagande av medel sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Det sker en planmässig avsättning till den yttre fonden, enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar 10-40 år
Markanläggning 10 år
Maskiner och inventarier 10 år

Skatter

Föreningen är ett privatbostadsföretag och är inte skattskyldig för inkomster tillhörande fastighetsförvaltningen. *KB*

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	2 805 284	2 805 285
Hysesintäkter lokaler	178 038	177 038
Hysesintäkter garage	21 600	21 600
Hysesintäkter förråd	7 500	7 700
Pant- och överlåtelseavgifter	25 022	17 966
Övriga intäkter	4 748	1 187
Försäkringsersättning	0	142 362
	3 042 192	3 173 138

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel/städning	152 279	157 551
Trädgårdsskötsel	10 489	66 992
Serviceavtal Schneider Electric AB	4 714	4 621
Snöröjning/sandning	1 413	996
Försäkringsärende	0	157 362
Reparationer/underhåll	158 348	111 067
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	41 000	0
El	64 707	84 535
Fjärrvärme	743 661	755 691
Vatten	168 821	156 911
Avfallshantering	108 412	110 547
Försäkring	72 194	68 868
Kabel-TV/Bredband	144 291	142 811
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	124 910	121 056
Sotning	3 425	0
	1 798 664	1 939 008

KB

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	6 678	6 378
Förbruknings- och kontorsmateriel	474	9 062
Datakommunikation	4 404	2 014
Porto	5 872	5 524
Revision	34 375	25 000
Ekonomisk Förvaltning	104 790	105 226
Bankkostnader	4 121	4 384
Medlems- och styrelsemöten	11 244	3 295
Medlems- och föreningsavgifter	6 840	6 840
Pantnoterings- och överlåtelseavgifter	27 440	28 526
Underhållsplan	0	47 911
Konsultarvoden	2 000	33 605
Övriga externa kostnader	6 508	7 224
	214 746	284 989

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2017	2016
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	70 000	70 000
	70 000	70 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	21 994	21 679
	21 994	21 679
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	91 994	91 679

KB

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 633 824	16 549 785
Inköp		4 084 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 633 824	20 633 824
Ingående avskrivningar	-7 510 201	-6 940 242
Årets avskrivningar	-505 618	-569 959
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 015 819	-7 510 201
Utgående redovisat värde	12 618 005	13 123 623
Taxeringsvärden byggnader	60 045 000	60 045 000
Taxeringsvärden mark	31 663 000	31 663 000
	91 708 000	91 708 000

I det redovisade värdet ingår mark med 184 000 kronor.

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Pågående balkongbyggen	5 466 894	5 370 538
	5 466 894	5 370 538

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	432 426	432 426
Inköp	55 886	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 312	432 426
Ingående avskrivningar	-148 466	-105 224
Årets avskrivningar	-48 831	-43 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 297	-148 466
Utgående redovisat värde	291 015	283 960

KB

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	75 875	72 194
Ekonomisk förvaltning	25 437	25 436
Medlemskap Bostadsrätterna	6 840	6 840
Kabel-TV/Bredband	62 250	62 250
	170 402	166 720

Not 10 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
SEB 20237597 ränta 3,42% bunden t o m 2018-02-28	1 850 000	2 040 000
SEB 26538637	0	855 000
SEB 20596015 ränta 0,85% bunden t o m 2020-10-28	1 788 900	1 842 300
SEB 39242206 ränta 1,20% bunden t o m 2019-12-28	7 400 000	7 410 000
SEB 24803384 3-mån ränta f n 0,58% t o m 2018-03-28	1 866 800	1 936 600
Kortfristig del långfristig skuld	-373 200	-173 200
	12 532 500	13 910 700

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna styrelsearvoden	70 000	70 000
Upplupna sociala avgifter	21 994	21 994
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	755 990	760 969
Upplupet revisionsarvode	25 000	25 000
	872 984	877 963

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	14 340 000	14 340 000
	14 340 000	14 340 000

KB

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Sundbyberg den 12 april 2018.



Kristin Svensson
Styrelseordförande



Catharina Johansson



Joakim Lassegård



Anna Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2018.



Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Kristina Bäckgren
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Tulehus**
Org.nr. 715200-1959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tulehus för år 2017-01-01—2017-12-31.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att

U

uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tulehus för år 2017-01-01—2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

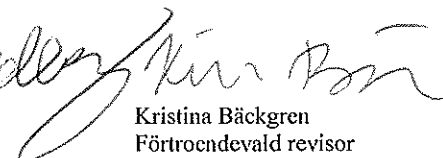
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-04-19


Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor


Kristina Bäckgren
Förtroendevald revisor