

Årsredovisning

för

Brf Tulehus

715200-1959

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Tulehus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 beskattas som privatbostadsföretag (äkta förening).

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-10.

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

Värdeår: 2004

Lägenhetsfördelning

1 rok v	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.

Föreningens underhållsfond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Detta sker antingen enligt föreningens underhållsplan eller enligt stadgarna. Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Princip Redovisning AB
Fastighetsskötsel: Rubin Facilitetsservice AB
Städning: Smart Trappstädning AB

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Valberedning inför föreningsstämman 2023 har varit Cecilia Forsgren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 031	3 004	3 009	3 036
Resultat efter finansiella poster	-188	-24	67	-274
Soliditet (%)	38	39	38	37

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 000	5 776 144	2 403 384	-1 294 887	-24 123	6 948 518
Disposition av föregående års resultat:			333 261	-357 384	24 123	0
Årets resultat					-187 660	-187 660
Belopp vid årets utgång	88 000	5 776 144	2 736 645	-1 652 271	-187 660	6 760 858

I fonder ingår balkongfond samt fond för yttre underhåll.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 652 271
årets förlust	-187 660
	-1 839 931

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	395 982
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-72 500
i ny räkning överföres	-2 163 413
	-1 839 931

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

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 495 405	16 077 278
		15 495 405	16 077 278
Inventarier och verktyg	7	195 256	255 622
Summa anläggningstillgångar		15 690 661	16 332 900
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		526 418	502 495
Övriga fordringar		3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	155 178	197 029
		681 599	699 524
<i>Kassa och bank</i>		1 203 424	847 696
Summa omsättningstillgångar		1 885 023	1 547 220
SUMMA TILLGÅNGAR		17 575 684	17 880 120

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

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:

Balkonger	50 år
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.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	70 000	70 000
	70 000	70 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	20 800	21 680
	20 800	21 680
Totala arvoden, ersättningar samt sociala kostnader	90 800	91 680

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 409 968	26 409 968
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 409 968	26 409 968
Ingående avskrivningar	-10 332 690	-9 750 817
Årets avskrivningar	-581 873	-581 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 914 563	-10 332 690
Utgående redovisat värde	15 495 405	16 077 278
Taxeringsvärden byggnader	86 808 000	67 040 000
Taxeringsvärden mark	45 186 000	44 047 000
	131 994 000	111 087 000

I det redovisade värdet ingår mark med 184 000 kronor.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	533 599	463 535
Inköp		70 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	533 599	533 599
Ingående avskrivningar	-277 976	-217 609
Årets avskrivningar	-60 367	-60 367
Utgående ackumulerade avskrivningar	-338 343	-277 976
Utgående redovisat värde	195 256	255 623

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	109 994	99 989
Ekonomisk förvaltning	27 244	26 710
Medlemskap Bostadsrätterna	7 440	7 330
Kabel-TV/Bredband	10 500	63 000
	155 178	197 029

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

	2022-12-31	2021-12-31
SEB 20237597 ränta 0,81% bunden t o m 2023-03-28	476 550	529 950
SEB 20596015 ränta 0,98% bunden t o m 2024-03-28	1 308 700	1 468 700
SEB 39242206 ränta 1,10% bunden t o m 2022-12-28	0	6 187 500
SEB 24803384 3-mån ränta fn 3,27% t o m 2023-06-28	1 517 800	1 587 600
Stadshypotek 798434 ränta 3,79% bunden t o m 2025-12-30	3 100 000	0
Stadshypotek 798433 ränta fn 3,72% t o m 2023-03-28	3 007 500	0
	9 410 550	9 773 750

Föreningen har amorterat 363 200 kr under räkenskapsåret 2022.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna styrelsearvoden	70 000	70 000
Upplupna sociala avgifter	21 994	21 994
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	785 956	756 765
Upplupet revisionsarvode	30 000	30 000
Fjärrvärme december	108 939	114 798
	1 016 889	993 557

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda		
Fastighetsinteckning	14 340 000	14 340 000
	14 340 000	14 340 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

* OVK till största delen genomförd under mars månad. Efterarbete och kompletterande undersökningar förväntas pågå ytterligare en tid.

* Föreningens minsta lån, ca 477 tkr, amorterades i sin helhet på förfallodagen i mars 2023.

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

Sundbyberg

Petrus Hellgren
Ordförande

Catharina Johansson

Annasara Garlov

Christine Lindmark

Emmie Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Kristina Bäckgren
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2023



Tulehus ÅR 2022 revisor.pdf

(144468 byte)
SHA-512: 2c9cb38441664ea437048f4ba694df5668882
18c03e97d6125f7099821b17d0bdcbd29da904be8034b3
010356b0cd6e1bfc2f6abed0405217ea4e8b48af40c16

Underskrifter

2023-05-02 21:38:33 (CET)



Petrus Hellgren

petrus.hellgren@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-02 21:54:29 (CET)



Catharina Johansson

cajoha11@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-02 23:55:08 (CET)



Annasara Garlöv

annasara.garlov@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-04 10:06:22 (CET)



Christine Maria Hillevi Lindmark

lindmark.christine@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-05 08:18:03 (CET)



Emmie Nilsson

emmie.nilsson@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-08 17:29:24 (CET)



Kerstin Elisabeth Hedberg

kerstin.hedberg@finnhammars.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2022 Brf Tulehus

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512

de0f832a68762398d0a08556a78847c4b0698d3213ec8ab717d02883cc8137ae62e38ea4c5d28e10e81d0a8e465a7add64905a090188983bc6719b61a9f13e1c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förtäranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB org. nr. 556828-8442. Holländargatan 20 111 60 Stockholm, Sverige

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2023



Årsredovisning 2022 Brf Tulehus - sign.pdf

(498444 byte)
SHA-512 9bca496787da31d3298a2d1d0e3291d6117f3
7e3cc8848ba15d4fa70ad5f9918617e2b73673107ac22
353c73aa5152c6a4807a2d410444a41bb4882b6d08bb7

Underskrifter

2023-05-08 17:47:38 (CET)



Hanna Kristina Bäckgren

kristina.backgren@ericsson.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Sign interrevisor ÅR 2022 Brf Tulehus

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

78571e501ea76c5de51b358fcd6737abab314225b66b4b2bd2202cb3d68e6617e6f7aa4c0da00455f2f960b9f6de9d5246cc7b63e674fc58ef9b2451d36d6438



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

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 2022-01-01—2022-12-31.

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 2022 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 revisionssed 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 misstag.

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 misstag. 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 på 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med

AS KB

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 2022-01-01—2022-12-31 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 2023-05-08



Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Kristina Bäckgren
Förtroendevald revisor