



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tullgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räven 7 & 8	1962	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962

Värdeåret är 1962

Föreningen har 115 bostadsrätter om totalt 6 965 kvm 1 lokal och 2 bostadsrättslokaler om totalt 265 kvm. Byggnadernas totalyta är 7585 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Tove Persson	Ordförande
Anna Rosendahl	Styrelseledamot
Annika Mässing	Styrelseledamot
Bodil Ljungman	Styrelseledamot
Hans Bull	Styrelseledamot
Isa Maqiteva	Styrelseledamot
Johan Tornberg	Styrelseledamot
Maria Gladh	Suppleant

### Valberedning

Solveig Persson, Christina Pettersson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Kenneth Elton Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

### Utförda historiska underhåll

2022 ● Balkong & fasadrenovering  
Målning av träfasaden

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Extra avgiftshöjning på 20% genomfördes till följd av balkong och fasadrenovering samt för att täcka ökade omkostnader.

I samband med omläggning av lån så påbörjades flytt av lån från Handelsbanken samt Nordea till Roslagens Sparbank för att skapa en tydligare ekonomisk översikt

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 23%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 052 211	4 769 426	4 640 397	4 416 412
Resultat efter fin. poster	890 785	-17 449 627	-467 221	459 192
Soliditet (%)	0	-	-	-
Yttre fond	302 105	832 851	-1 063 085	-800 000
Taxeringsvärde	100 418 000	100 418 000	87 695 000	87 695 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 617	3 818	-1 687	-1 710
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 440	3 506	-1 549	-1 570
Sparande per kvm totalyta, kr	189	33	61	132
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	84	53	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	107	111	98
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	105	99	96	92
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	290	260	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,12	'-'	-	-
Räntekänslighet (%)	4,71	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 449 842 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	537 596	-	-	537 596
Upplåtelseavgifter	1 668 148	-	-	1 668 148
Fond, yttre underhåll	832 851	-832 000	301 254	302 105
Egna bostadsrätter	4 152	-	-	4 152
Balanserat resultat	-8 858 838	-16 617 627	-301 254	-25 777 719
Årets resultat	-17 449 627	17 449 627	890 785	890 785
<b>Eget kapital</b>	<b>-23 265 717</b>	<b>0</b>	<b>890 785</b>	<b>-22 374 932</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 476 465
Årets resultat	890 785
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-301 254
<b>Totalt</b>	<b>-24 886 933</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	193 429
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-24 693 504</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 052 211	4 769 426
Övriga rörelseintäkter	3	127 329	14 293
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 179 539</b>	<b>4 783 719</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 448 552	-20 649 454
Övriga externa kostnader	9	-236 435	-549 266
Personalkostnader	10	-186 700	-133 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-350 160	-475 083
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 221 847</b>	<b>-21 807 244</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 957 692</b>	<b>-17 023 525</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 208	2 885
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 085 115	-428 987
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 066 907</b>	<b>-426 102</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>890 785</b>	<b>-17 449 627</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>890 785</b>	<b>-17 449 627</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	2 737 499	3 087 659
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 737 499</b>	<b>3 087 659</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		1 400	1 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 738 899</b>	<b>3 089 059</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	77 130
Övriga fordringar	14	1 645 272	1 362 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	105 787	153 175
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 751 059</b>	<b>1 592 486</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		286 103	1 294 613
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>286 103</b>	<b>1 294 613</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 037 162</b>	<b>2 887 100</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 776 061</b>	<b>5 976 159</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 205 744	2 205 744
Fond för yttre underhåll		302 105	832 851
Egna bostadsrätter		4 152	4 152
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 512 001</b>	<b>3 042 747</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-25 777 719	-8 858 838
Årets resultat		890 785	-17 449 627
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-24 886 933</b>	<b>-26 308 465</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-22 374 932</b>	<b>-23 265 717</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 880 000	4 950 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 880 000</b>	<b>4 950 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	5 212 500	21 642 700
Leverantörsskulder		551 771	1 556 099
Skatteskulder		24 041	15 991
Övriga kortfristiga skulder		55 935	85 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	426 746	991 202
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 270 993</b>	<b>24 291 876</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 776 061</b>	<b>5 976 159</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 957 692</b>	<b>-17 023 525</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	350 160	475 083
	<b>2 307 852</b>	<b>-16 548 442</b>
Erhållen ränta	18 208	2 885
Erlagd ränta	-1 188 140	-337 651
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 137 920</b>	<b>-16 883 208</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 048	-250 833
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 487 658	1 475 395
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-393 786</b>	<b>-15 658 646</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	4 095 869	15 040 444
Amortering av lån	-4 596 069	-195 444
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-500 200</b>	<b>14 845 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-893 986</b>	<b>-813 646</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 455 542</b>	<b>3 269 188</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 561 556</b>	<b>2 455 542</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tullgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 069 174	4 095 585
Årsavgifter lokaler	220 359	175 308
Hysesintäkter lokaler	6 000	8 000
Hysesintäkter garage	116 750	132 300
Hysesintäkter p-plats	135 450	89 550
Hysesintäkter förråd	22 240	22 700
Hyror carport	45 950	32 800
El	35 100	0
El, moms	378 328	183 705
Parkering	500	0
Påminnelseavgift	1 140	0
Dröjsmålsränta	357	0
Pantsättningsavgift	7 833	23 668
Överlåtelseavgift	13 025	0
Andrahandsuthyrning	0	5 698
Öres- och kronutjämning	5	112
<b>Summa</b>	<b>6 052 211</b>	<b>4 769 426</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	125 648	0
Övriga intäkter	1 681	14 293
<b>Summa</b>	<b>127 329</b>	<b>14 293</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	298 080	348 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 429	55 613
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 957	8 289
Larm och bevakning	609	0
Städning enligt avtal	231 725	196 075
Brandskydd	34 854	14 323
Myndighetstillsyn	0	18 858
Gårdkostnader	3 773	0
Gemensamma utrymmen	0	25 918
Snöröjning/sandning	172 710	115 218
Serviceavtal	12 364	5 301
Förbrukningsmaterial	1 001	1 565
<b>Summa</b>	<b>776 502</b>	<b>789 660</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	4 668	0
Tvättstuga	42 391	14 675
Trapphus/port/entr	2 444	0
Dörrar och lås/porttele	5 282	685
Övriga gemensamma utrymmen	0	21 750
VVS	25 231	0
Elinstallationer	0	13 376
Mark/gård/utemiljö	1 675	0
Vattenskada	3 844	3 109
<b>Summa</b>	<b>85 535</b>	<b>53 595</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	182 866	0
Gemensamma utrymmen	10 563	0
Balkonger/altaner	0	17 226 550
<b>Summa</b>	<b>193 429</b>	<b>17 226 550</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	358 628	638 130
Uppvärmning	767 592	814 770
Vatten	792 774	748 160
Sophämtning/renhållning	139 700	131 833
Grovsopor	8 180	7 720
<b>Summa</b>	<b>2 066 874</b>	<b>2 340 613</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	108 354	26 428
Kabel-TV	943	0
Bredband	0	959
Fastighetsskatt	216 915	211 650
<b>Summa</b>	<b>326 212</b>	<b>239 037</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	0
Tele- och datakommunikation	1 159	1 162
Inkassokostnader	7 396	11 015
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	793	420
Revisionsarvoden extern revisor	49 125	54 250
Föreningskostnader	6 903	13 961
Förvaltningsarvode enl avtal	112 421	111 115
Överlåtelsekostnad	22 056	0
Pantsättningskostnad	11 032	0
Korttidsinventarier	2 394	0
Administration	6 228	352 968
Konsultkostnader	0	4 375
Bostadsrätterna Sverige	16 600	0
<b>Summa</b>	<b>236 435</b>	<b>549 266</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	145 700	93 250
Övriga arvoden	0	14 150
Arbetsgivaravgifter	41 000	26 041
<b>Summa</b>	<b>186 700</b>	<b>133 441</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 084 335	428 898
Dröjsmålsränta	780	0
Övriga räntekostnader	0	89
<b>Summa</b>	<b>1 085 115</b>	<b>428 987</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	14 773 201	14 773 201
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 773 201</b>	<b>14 773 201</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 685 542	-11 210 459
Årets avskrivning	-350 160	-475 083
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 035 702</b>	<b>-11 685 542</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 737 499</b>	<b>3 087 659</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>766 500</i>	<i>766 500</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	70 079 000	70 079 000
Taxeringsvärde mark	30 339 000	30 339 000
<b>Summa</b>	<b>100 418 000</b>	<b>100 418 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	63 955	63 955
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>63 955</b>	<b>63 955</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-63 955	-63 955
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-63 955</b>	<b>-63 955</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	369 819	201 252
Klientmedel	0	1 158 487
Transaktionskonto	517 551	0
Borgo räntekonto	757 902	2 442
<b>Summa</b>	<b>1 645 272</b>	<b>1 362 181</b>



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	87 583
Förutbet försäkr premier	87 211	0
Upplupna intäkter	18 576	65 592
<b>Summa</b>	<b>105 787</b>	<b>153 175</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken			-	4 382 700
Nordea			-	3 850 000
Roslagens Sparbank	2025-11-15	4,19 %	4 950 000	5 000 000
Handelsbanken	2024- 01-02	5,00 %	3 333 750	3 360 000
Roslagens Sparbank	2024-03-30	5,06 %	4 962 500	5 000 000
Roslagens Sparbank	2024-03-30	5,23 %	4 962 500	5 000 000
Roslagens Sparbank	2026-11-02	4,96 %	7 883 750	-
<b>Summa</b>			<b>26 092 500</b>	<b>26 592 700</b>
Varav kortfristig del			5 212 500	21 642 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 592 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	51 706	43 274
Uppl kostnad Städning entrepr	17 825	0
Uppl kostn el	54 739	87 743
Uppl kostnad Värme	98 189	97 704
Uppl kostn räntor	0	103 025
Uppl kostnad Sophämtning	2 363	2 351
Förutbet hyror/avgifter	0	657 105
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	201 924	0
<b>Summa</b>	<b>426 746</b>	<b>991 202</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 373 500	27 373 500

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Norrtälje

---

Anna Rosendahl  
Styrelse

---

Annika Mässing  
Styrelse

---

Bodil Ljungman  
Styrelse

---

Hans Bull  
Styrelse

---

Isa Maqiteva  
Styrelse

---

Johan Tornberg  
Styrelse

---

Tove Persson  
Styrelse

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Kenneth Elton  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 09:52

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 15:19

DOCUMENT ID:

BkfQDX5JX0

ENVELOPE ID:

ByXvQ5yQ0-BkfQDX5JX0

DOCUMENT NAME:

Brf Tullgården, 714400-1778 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tove Persson tope0220@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 15:22 13.05.2024 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/01) IP: 90.129.198.208
2. ANNIKA MÄSSING annikamessing76@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 15:26 13.05.2024 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/20) IP: 78.70.0.154
3. Anna Kristina Rosendahl annarosen72@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 15:32 13.05.2024 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/02/26) IP: 81.226.128.89
4. BODIL LJUNGMAN b.verner@icloud.com	Signed Authenticated	13.05.2024 15:33 13.05.2024 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/31) IP: 79.131.59.161
5. ISA MAQITEVA isa.maqiteva@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 16:42 13.05.2024 16:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/04/28) IP: 90.129.215.208
6. Hans Christer Bull hans.bull@telia.com	Signed Authenticated	13.05.2024 17:00 13.05.2024 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/05) IP: 78.67.61.138
7. JOHAN TORNBERG johor7@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 17:07 13.05.2024 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/24) IP: 155.4.221.198
8. KENNETH ELTON kenneth.elton@revек.se	Signed Authenticated	14.05.2024 09:52 14.05.2024 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/05) IP: 84.246.132.30

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Tullgården

Org.nr 714400-1778

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tullgården för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-06-09 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 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 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 revisionsssed 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. Risker 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 Brf Tullgården för räkenskapsåret 2023 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.

Norrtälje den dag som framgår av den elektroniska underskriften

---

Kenneth Elton  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 09:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 15:19

DOCUMENT ID:

rk4QwXc17C

ENVELOPE ID:

rkgmP7qJQR-rk4QwXc17C

DOCUMENT NAME:

Brf Tullgården 230101-231231.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KENNETH ELTON kenneth.elton@revек.se	Signed Authenticated	14.05.2024 09:53 14.05.2024 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/05) IP: 84.246.132.30

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed