

# Årsredovisning 2022



**Brf Tullingedal**

**Org nr 769623-7879**

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tullingedal, med säte i Botkyrka kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 november 2015.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Östliden 2 i Botkyrka kommun.

Föreningen består av två flerfamiljshus med totalt 72 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 034 kvm.

Föreningen har 65 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
22 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Södertörn gällande fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

#### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med grannföreningen Brf Fagerliden. Förvaltningen sker genom delägarförvaltning. GA1 avseende innergård med bl a gångvägar, lekplats, grönområde, belysning, dagvattenhantering, cykelförråd mm och GA2 avseende parkeringsyta med fördröjningsmagasin och oljeavskiljare med tillhörande delar.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Pär Ahlgren Jila Persson Magnus Nyström Anton Ishak Alexander Persson	(Ordförande)
-----------	---	--------------

Suppleanter	Gunilla Nygren David Pereira dos Santos Jessica Sundin
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Johanna Einarsson Ulla Wennbeck
----------------	------------------------------------

### Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara två prisbasbelopp (48 300 kr) exklusive sociala avgifter dvs. 96 600 kr att fritt fördelas inom styrelsen.

Till valberedningen beslöt stämman ett arvode motsvarande 2 000kr exklusive sociala avgifter, att fritt fördelas.

Ersättning till föreningens revisor blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter BOA.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 8 oktober 2012. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 11 oktober 2012.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Värdeår 2014.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 121 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 94 000 000 kr och markvärdet är 27 000 000 kr.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Väsentliga Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende ledningar för vatten och avlopp.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

##### *Rutiner:*

Det har genomförts ordinarie årsmöte 25/5 och extra årsmöte.

Styrelsen har genomfört 11 styrelsemöten, samt 1 konstituerande möte.

Det har genomförts två möten med Brf Fagerliden om den gemensamma utemiljön.

Stadgarna har uppdaterats enligt aktuella regelverk.

Fortsatt arbetet med att se över information på webbsidor och anslagstavlor.

Korttidsuthyrning av parkeringsplats har skett för första gången, och är en ny rutin inom föreningen.

Tre fall av rättelseanmodan till boende har skett under året.

Styrelsen har skickat ut fyra informationsbrev till boende under året (jan, feb, maj & dec).

##### *Ekonomi:*

Översyn av kostnadsfördelning av föreningens interna avgifter, exempelvis vattentariffen.

Beslutat om höjning av månadsavgiften till följd av försämrat kostnadsläge.

Omteckning av banklån, vilket medfört en märkbar kostnadsökning.

Den ekonomiska situationen har underlättats av det treåriga avtal om fast elpris som föreningen tecknade 2021, vilket gjort att elkostnaden hållits nere.

För att hålla räntekostnader nere har en extra amortering gjorts på 1 MSEK. Det genomförs på bekostnad av utvecklingsåtgärder och bidrar till en bättre finansieringen av föreningens underhållsplan.

##### *Fastighet och utemiljö:*

Det har gjorts en inventering av kvarstående fel och en ombesiktning 15/6 tillsammans med Bonava/NCC avseende fel på dörrar och fönster.

En översyn och uppdatering av underhållskostnader har inletts.

Föreningen har genomfört städdagar 22/5 och 16/10.

Omplantering av blomsterrabatter framför portar och på innergården.

Grovrengöring och ytbehandling av golven i trapphusen har genomförts under hösten.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i februari.

Bekämpning av silverfiskar i gemensamma utrymmen har gjorts i alla portarna.

##### *Avtal:*

Byte av leverantör för trappstädning.

Uppföljning av skötselavtal med HSB kring utemiljön.

*Projekt:*

Utredning av möjligheter på vinden på Fagerlidsvägen har inletts, och senare bromsats till följd av försämrat kostnadsläge.

Utredning av utökad parkeringsplats har inletts, och senare bromsats till följd av försämrat kostnadsläge.

Utredning av portsystem har inletts med studiebesök, och senare bromsats till följd av försämrat kostnadsläge.

Diskussion har inletts med Brf Fagerliden kring den gemensamma innergården.

Deltagit på kommunens informationsträff kring energibesparingar.

*Övrigt:*

Styrelsen har gjort en satsning på att få bort övergivna föremål i gemensamma utrymmen.

Under hösten har det arrangerats träffar med en boklåda i styrelserummet vid flera tillfällen.

Föreningen har under höstens städdag för första gången tagit in en sopcontainer där boende kunnat kasta grovsopor.

Utrustning för gemensam städning, trädgårdsarbete och fastighetsskötsel har i viss mån utökats för att underlätta kollektiva åtgärder.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 102 (101) medlemmar. Under året har tio (11) medlemmar tillträtt samt nio (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid sju (sju) antal överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	4 101	4 074	3 786	3 805	4 102
Resultat efter finansiella poster	-547	-337	-561	-722	-444
Soliditet (%)	73,2	72,9	73,0	73,0	73,2
Resultat exkl avskrivningar	2 100	1 149	906	745	1 029
Fastighetslån/kvm (kr)	9 376	9 585	9 595	9 605	9 613
Årsavgift/kvm (kr)	694	694	636	636	694

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 200 148	40 369 852	929 346	-3 366 055	-336 587	<b>131 796 704</b>
Disposition av föregående års resultat:			130 335	-466 922	336 587	<b>0</b>
Årets resultat					-547 170	<b>-547 170</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>94 200 148</b>	<b>40 369 852</b>	<b>1 059 681</b>	<b>-3 832 977</b>	<b>-547 170</b>	<b>131 249 534</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 832 975
årets förlust	-547 170
	<b>-4 380 145</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	151 020
ianspråk tas från yttre fond	-53 625
i ny räkning överföres	-4 477 540
	<b>-4 380 145</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 100 746	4 074 170
Övriga rörelseintäkter		420	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 101 166</b>	<b>4 074 170</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 189 516	-2 076 490
Övriga externa kostnader	4	-214 842	-205 165
Personalkostnader	5	-111 898	-92 985
Avskrivningar		-1 485 468	-1 485 468
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 001 724</b>	<b>-3 860 108</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>99 442</b>	<b>214 062</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 707	-550 649
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-646 612</b>	<b>-550 649</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-547 170</b>	<b>-336 587</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-547 170</b>	<b>-336 587</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	174 417 000	175 884 000
Laddstolpar	7	147 744	166 212
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>174 564 744</b>	<b>176 050 212</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>174 564 744</b>	<b>176 050 212</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	4 530 865	4 581 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	138 062	148 061
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 668 927</b>	<b>4 729 206</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 668 927</b>	<b>4 729 206</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>179 233 671</b>	<b>180 779 418</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 570 000	134 570 000
Fond för yttre underhåll		1 059 681	929 346
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>135 629 681</b>	<b>135 499 346</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 832 975	-3 366 053
Årets resultat		-547 170	-336 587
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 380 145</b>	<b>-3 702 640</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>131 249 536</b>	<b>131 796 706</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	24 145 000	20 397 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 145 000</b>	<b>20 397 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	23 052 000	27 852 000
Leverantörsskulder		112 005	92 695
Övriga skulder		22 900	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	652 230	641 017
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 839 135</b>	<b>28 585 712</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>179 233 671</b>	<b>180 779 418</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-547 170	-336 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 485 468	1 485 468
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>938 298</b>	<b>1 148 881</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		15 432	-141 622
Förändring av leverantörsskulder		19 310	45 711
Förändring av kortfristiga skulder		-4 765 887	12 044 739
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 792 847</b>	<b>13 097 709</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-184 680
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-184 680</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		3 748 000	-12 052 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 748 000</b>	<b>-12 052 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-44 847</b>	<b>861 029</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 487 964	3 626 935
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>4 443 117</b>	<b>4 487 964</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstolpar	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 493 656	3 493 656
P-plats och garage	323 700	324 612
Hyses- och avgiftsbortfall	-600	-3 300
Vattenavgifter	86 437	75 576
Elavgifter	197 553	183 626
	<b>4 100 746</b>	<b>4 074 170</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	257 660	245 815
Trädgårdsskötsel	72 011	66 060
Trivselåtgärder	0	15 082
Kostnader i samband med städdagar	0	1 163
Städkostnader	177 048	128 339
Hyra av entrémattor	14 635	16 172
Snöröjning/sandning	165 305	132 350
Serviceavtal	7 654	1 094
Hisskostnader	51 589	61 915
Bevakningskostnader uttryckning/jour	3 243	0
Gemensamhetsanläggning	0	10 052
Reparationer	146 676	106 394
Hissreparationer	29 569	15 473
Planerat underhåll	53 625	20 685
Fastighetsel	311 204	311 291
Uppvärmning	408 931	394 293
Vatten och avlopp	150 007	145 381
Avfallshantering	122 433	149 947
Försäkringskostnader	43 612	41 535
Kabel-tv	31 969	44 794
Bredband	115 056	102 330
Förbrukningsinventarier	0	55 950
Förbrukningsmaterial	27 289	10 377
	<b>2 189 516</b>	<b>2 076 492</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Hemsida	4 715	4 449
Porto	6 397	1 611
Revisionsarvode	26 250	23 750
Ekonomisk förvaltning	112 541	91 144
Bankkostnader	3 061	3 326
Juridisk konsultation	14 407	39 250
Underhållsplan	8 209	3 941
Medlems-/föreningsavgifter	5 162	5 034
Övriga poster	34 100	32 660
	<b>214 842</b>	<b>205 165</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	86 100	71 400
Arvode valberedning	2 000	0
Sociala avgifter	23 632	21 585
Bilersättning skattefri	166	0
	<b>111 898</b>	<b>92 985</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	146 720 000	146 720 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>146 720 000</b>	<b>146 720 000</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-10 636 000	-9 169 000
Årets avskrivningar byggnader	-1 467 000	-1 467 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-12 103 000</b>	<b>-10 636 000</b>
Ingående värde mark	39 800 000	39 800 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>39 800 000</b>	<b>39 800 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>174 417 000</b>	<b>175 884 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	94 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	18 400 000
	<b>121 000 000</b>	<b>87 400 000</b>

### Not 7 Laddstolpar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 680	0
Inköp	0	184 680
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>184 680</b>	<b>184 680</b>
Ingående avskrivningar	-18 468	0
Årets avskrivningar	-18 468	-18 468
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 936</b>	<b>-18 468</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>147 744</b>	<b>166 212</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	93 266	840
Avräkningskonto förvaltare	4 443 118	4 487 964
Momsfordran	0	92 340
Andra kortfristiga fordringar	-5 519	0
	<b>4 530 865</b>	<b>4 581 144</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Snöröjning	5 606	5 291
Försäkringspremier	14 772	14 068
Serviceavtal	0	3 281
Teknisk förvaltning	64 890	61 583
Underhållsplan online	0	4 030
Bredband	34 056	27 000
Ekonomisk förvaltning	0	23 054
Mark och trädgård	16 031	0
TV	2 707	9 754
	<b>138 062</b>	<b>148 061</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,990	2023-05-25	5 200 000	5 200 000
Swedbank	1,140	2023-03-24	6 800 000	6 800 000
Swedbank	1,900	2024-03-25	9 000 000	9 000 000
Swedbank	3,540	2023-08-25	11 000 000	12 000 000
Swedbank	0,810	2024-09-25	15 197 000	15 249 000
Avgår kortfristig del			-23 052 000	-27 852 000
			<b>24 145 000</b>	<b>20 397 000</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 52 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 23 000 000 kr

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader	72 997	88 972
Styrelsearvoden	43 200	70 400
Arvode valberedning	2 000	0
Sociala avgifter	14 202	22 120
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	37 735	39 775
Fjärrvärme	63 429	58 001
Hyra av entrémattor	0	1 244
Snöröjning	10 825	0
Förutbetalda avgifter och hyror	387 842	331 609
Hissbesiktning	0	8 896
	<b>652 230</b>	<b>641 017</b>



**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>

Botkyrka 2022 - -

Pär Ahlgren  
(Ordförande)

Jila Persson

Magnus Nyström

Anton Ishak

Alexander Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Tullingedal.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-29 17:40:34

Dokumentet är undertecknat av:

 JILA PERSSON (19521020XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-29 15:53:13
 ALEXANDER PERSSON (19910425XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-29 16:04:17
 PÄR AHLGREN (19720421XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-29 15:22:26
 MAGNUS NYSTRÖM (19730801XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-29 14:36:19
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-05-29 17:40:34
 ANTON ISHAK (19940228XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-29 16:02:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Tullingedal.pdf (1129128 byte)

164384A0F3435BDEA6D9BCF6D934D5A6CE6F9D2847FFD98E8FDBD2D70B76422288E05B6E3A28A207FCDF  
C1CF8F25B1B92C0665CE161F838C2864F06C6291FDB0

<https://esign.summera.support/verify>

## Bostadsrättsföreningen Tullingedal

Till auktoriserad revisor Niklas Jonsson  
Botkyrka den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Bostadsrättsföreningen Tullingedal:s årsredovisning för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2022 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande (*utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva*):

### Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget och vi har gått igenom resultat- och balansräkningen med tillhörande noter tillsammans med förvaltare som har upprättat dessa och bedömer efter bästa förmåga att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för det tillämpliga ramverket för finansiell rapportering. (ISA 540 (omarbetad))
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och nödvändiga upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för räkenskapsårets utgång som kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats. (ISA 560)
- Vi har tagit vårt ansvar för att säkerställa att de elektroniska signaturer som har använts för att signera årsredovisningen uppfyller de krav som anges i 2 kap 7 § 6 st Årsredovisningslag (1995:1554).
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.

### Lämnad information

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
  - styrelsen,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna. (ISA 240)
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra. (ISA 240)
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas. (ISA 250)
- Vi har upplyst er om alla kända tvister vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. (ISA 550)

#### *Annan information*

Vi bekräftar att vi inte är skyldiga enligt föreskrift i lag eller annan författning eller sedvänja att publicera annan information om föreningens verksamhet, finansiella resultat och finansiella information än de som redovisas i årsredovisningen och att vi inte avser att publicera sådan information eller bifogas de finansiella rapporterna och revisionsberättelsen.






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Uttalande\_2022\_Brf\_Tullingedal.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-29 16:06:01

Dokumentet är undertecknat av:

 JILA PERSSON (19521020XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-29 15:53:50
 PÄR AHLGREN (19720421XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-29 15:21:36
 ALEXANDER PERSSON (19910425XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-29 16:03:49
 MAGNUS NYSTRÖM (19730801XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-29 14:37:46
 ANTON ISHAK (19940228XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-29 16:06:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Uttalande\_2022\_Brf\_Tullingedal.pdf (56573 byte)

1901369A04E08612CB07EF005F9B42C884A9063CDBF98F8C50561588015595544979C833C1839F2409B0  
8B888B4A6FCD188E9AA07F696215F2EF5252E7B44A72

<https://esign.summera.support/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tullingedal, org.nr 769623-7879

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tullingedal för år 2022.

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 och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tullingedal för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi 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 vår professionella 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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor




# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-29 17:41:15

Dokumentet är undertecknat av:

 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor

2023-05-29 17:41:15



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (58823 byte)

21ACFE01C9B1A065F34480344E25E2D77A99B4FBDB6F235E92AECA7F77C61009F32B718B75FDA1C8A18C  
558AD7F12A1DE4BBE950C3B2F8C1D75A998638CCB99D

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support