

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tullen

769611-7568

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

EW
WB
Sa
//

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Pinassen 1 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Pinassen 1 i Karlstads kommun består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 74 bostadsrätter. Byggnadens källarplan inrymmer 74 garageplatser, förråd gemensamma tvättstugor, föreningslokal samt övernattningsrum. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
32 st 3 rum och kök
31 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 6 783 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en upprättad underhållsplan som sträcker sig till och med 2031.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

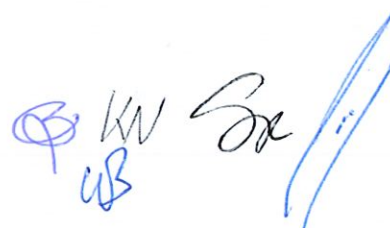
Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023 och påföljande styrelsekonstituerings- och påföljande sammansättning:

Birgitta Gyllenstolpe
Kenneth Nordström
Bengt Sax
Weith Bohlin

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Ordförande



Jan-Ivan Johansson	Ledamot	
Karl Nystadius	Suppleant	
Bengt -Göran Andersson	Suppleant	Avgått under 2023

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 110 000 kr exkl. sociala avgifter.

Arvode till revisorer har utgått enligt avtal.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	LR-revision	Ordinarie
Tore Pettersson		Suppleant

Valberedning

Maria Hällqvist-Pettersson	Sammanställande
Mechtilde Lambrecht	
Görel Berg	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-04-10.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick förvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Telia	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Bredablick förvaltning om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningens lokaler

2 st lokaler för uthyrning finns på totalt 231 m2. Föreningslokal finns för uthyrning. Övernattningslokal har iordningsställts och finns för uthyrning till medlemmar.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 116 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelse skett.

Verksamhet under året som gått

Fasadrenovering genomförd och avslutad i december. Total kostnad drygt 4 miljoner som betalats kontant.

En Hemsida har upprättats i februari. www.brftullenkarlstad.se

Vattenskada i källaren på Gustav Lovéns gata uppstod i augusti på grund av stopp i kommunens avloppsledning. Renovering beräknas klar under januari 2024.

Beslut om höjning av månadsavgiften med 4 procent fr o m april 2024.

Sedvanligt glöggmingel i december.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2023 till följd av en omfattande fasadrenovering.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 6% från och med 1/4-2023 . Genomsnittlig avgift är 788 kr per m2.
Från och med 1/4 -2024 höjdes årsavgifterna med 4%.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2008 och har åsatts värdeår 2009. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2010-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m 2020 blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsavgift och andra ändringar som görs påverkar fastighetsavgiften t.ex. förändrade taxeringsvärden.

Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt utgår på lokaler med 1% av taxeringsvärdet.



Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 722	5 466	5 057	4 800
Resultat efter finansiella poster	-2 229	1 669	919	418
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	788	754	691	691
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,9	88,7	88,0	91,8
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 883	7 883	7 883	8 026
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 175	8 175	8 175	8 322
Sparande per kvm (kr/kvm)	360	381	251	171
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	177	181	189	165
Räntekänslighet (%)	10,4	10,8	11,8	12,0
Soliditet (%)	66,7	67,2	66,9	66,2
Balansomslutning	169 867	172 391	170 974	171 598

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen beräknar kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde samt lånefinansiering. Föreningens negativa resultat för året förklaras av en omfattande fasadrenovering.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 443 000	2 598 428	12 318 696	1 441 826	115 801 950
Avsättning yttre fond		42 095	-42 095		0
Disposition av föregående års resultat:			1 441 826	-1 441 826	0
Årets resultat				-2 451 227	-2 451 227
Belopp vid årets utgång	99 443 000	2 640 523	13 718 427	-2 451 227	113 350 723

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 718 427
årets förlust	-2 451 227
	11 267 200

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	636 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 500 000
i ny räkning överföres	13 131 200
	11 267 200

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt

kassaflödesanalys med noter.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters and a long horizontal stroke.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 721 630	5 465 660
Övriga rörelseintäkter	3	356 559	298 626
Summa rörelseintäkter		6 078 189	5 764 286
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 909 813	-2 852 162
Övriga externa kostnader		-222 387	-227 261
Personalkostnader	5	-124 199	-128 056
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-695 000	-695 000
Summa rörelsekostnader		-7 951 399	-3 902 479
Rörelseresultat		-1 873 210	1 861 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 882	183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-641 899	-420 164
Summa finansiella poster		-578 017	-419 981
Resultat efter finansiella poster		-2 451 227	1 441 826
Resultat före skatt		-2 451 227	1 441 826
Årets resultat		-2 451 227	1 441 826



Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

166 948 468

167 643 468

Summa materiella anläggningstillgångar

166 948 468

167 643 468

Summa anläggningstillgångar

166 948 468

167 643 468

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

789

Övriga fordringar

256 501

174 792

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

50 213

166 565

Summa kortfristiga fordringar

306 714

342 146

Kassa och bank

Kassa och bank

2 612 262

4 405 152

Summa kassa och bank

2 612 262

4 405 152

Summa omsättningstillgångar

2 918 976

4 747 298

SUMMA TILLGÅNGAR

169 867 444

172 390 766



Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

99 443 000

99 443 000

Fond för yttre underhåll

2 640 523

2 598 428

Summa bundet eget kapital

102 083 523

102 041 428

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

13 718 427

12 318 695

Årets resultat

-2 451 227

1 441 826

Summa fritt eget kapital

11 267 200

13 760 521

Summa eget kapital

113 350 723

115 801 949

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8

21 750 000

50 455 000

Summa långfristiga skulder

21 750 000

50 455 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

33 701 486

4 996 486

Leverantörsskulder

123 065

304 744

Skatteskulder

0

59 685

Övriga skulder

17 992

66 615

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

924 178

706 287

Summa kortfristiga skulder

34 766 721

6 133 817

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

169 867 444

172 390 766



Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 451 227	1 441 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	695 000	695 000
Övrigt	-141 394	-2 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 897 621	2 134 081
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	789	-789
Förändring av kortfristiga fordringar	116 352	-55 072
Förändring av leverantörsskulder	-181 679	-4
Förändring av kortfristiga skulder	169 269	26 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 792 890	2 105 151
Årets kassaflöde	-1 792 890	2 105 151
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 405 152	2 300 001
Likvida medel vid årets slut	2 612 262	4 405 152

KS KW Sa
AD

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.



Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 343 015	5 112 803
Årsavgifter lokaler	378 616	352 857
	5 721 631	5 465 660

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
El debitering	261 072	260 976
Elavräkning	-5 919	-30 384
Övriga intäkter	91 206	50 334
Övernattningsslgh	10 200	17 700
	356 559	298 626

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	293 474	230 529
Reparation och underhåll	4 289 457	321 128
Värme	693 815	664 058
El	326 943	390 966
Vatten och avlopp	225 468	221 606
Renhållning	184 242	145 421
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	68 029	65 427
Löpande underhåll hiss	201 289	180 065
Fastighetsavgift	132 605	153 907
Snöröjning	45 211	12 861
Trädgård	47 399	116 036
Bevakningskostnader	46 977	45 038
Kabel TV Kostnad	252 022	238 973
Lokalvård	6 462	5 050
Div övriga kostnader	69 839	41 058
Förbrukningsmaterial	1 422	329
Telefon och porto	25 160	19 708
	6 909 814	2 852 160



Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	110 000	110 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	14 199	14 556
Konsultarvode		3 500
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	124 199	128 056

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 284 468	175 284 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 284 468	175 284 468
Ingående avskrivningar	-7 641 000	-6 946 000
Årets avskrivningar	-695 000	-695 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 336 000	-7 641 000
Utgående redovisat värde	166 948 468	167 643 468
Taxeringsvärden byggnader	140 315 000	140 315 000
Taxeringsvärden mark	71 664 000	71 664 000
	211 979 000	211 979 000
Bokfört värde byggnader	132 048 468	132 743 468
Bokfört värde mark	34 900 000	34 900 000
	166 948 468	167 643 468

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	31 709	0
Fastighetsskötsel	0	68 325
Bevakningskostnad	0	12 623
Telia	0	68 121
Försäkring	11 504	10 496
Bostadsrätterna	7 000	7 000
	50 213	166 565



Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,68	2024-12-30	28 705 000	28 705 000
Stadshypotek	4,95	2024-01-02	1 996 486	1 996 486
Stadshypotek	4,9	2024-01-02	3 000 000	3 000 000
Swedbank	1,09	2025-08-25	21 750 000	21 750 000
			55 451 486	55 451 486
Kortfristig del av långfristig skuld			33 701 486	4 996 486

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 0 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 55,5 mkr. Föreningen genomför löpande extraamorteringar.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	76 977	17 781
Förskottsbetalda avgifter	484 036	471 861
El	44 518	40 745
Snöröjning	18 614	0
Fjärrvärme	184 435	110 339
VA	62 151	0
Renhållning	18 792	13 713
Rep. och underhåll	11 644	6 093
Revision	10 000	18 750
Arbetsgivaravgifter löner december	0	14 556
Övrigt	12 652	12 448
Påm.avgifter	360	0
	924 179	706 286

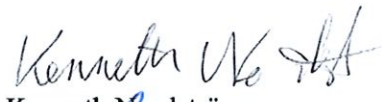
Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	77 000 000	77 000 000
	77 000 000	77 000 000

Karlstad



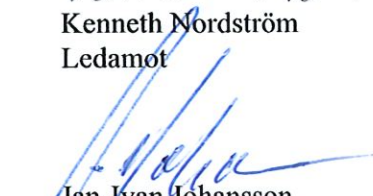
Birgitta Gyllenstolpe
Ordförande



Kenneth Nordström
Ledamot



Bengt Sax
Ledamot



Jan-Ivan Johansson
Ledamot



Weith Bohlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 6/5 - 2024



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tullen

Org.nr 769611-7568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tullen 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.

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

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. 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.

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 Tullen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 6 maj 2024



Stefan Mott

Godkänd revisor