



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Brf Tullstugan 3

Årsredovisning 2023





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.

Årsredovisning för
Brf Tullstugan 3
769603-7451

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Noter till resultaträkning	12-14
Övriga noter	16
Underskrifter	16-17



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tullstugan 3 (org.nr 799603-7451) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31.

Om Bostadsrättsföreningen Tullstugan 3

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Tullstugan 3 är en äkta bostadsrättsförening och registrerades 1998-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-08 och nuvarande stadgar registrerades i Bolagsverket oktober 2022.

Husen uppfördes 1993-1994. Marken är upplåten med tomträtt.

Nuvarande tomträttsavtal löper 2023-01-01 till och med 2033-12-31.

Enligt inkomstskattelagen är bostadsrättsföreningen Tullstugan 3 ett privat bostadsrättsföretag.

Föreningen äger byggnaderna i fastigheten Tullstugan 3, Stockholms kommun, på adresserna:

- Dörjgränd 2, 4 och 6
- Tullgårdsgatan 8 och 10
- Trålgränd 1, 2, 3, 4, 5, 5a & 5b och 6
- Ljustergränd 1, 3, 5, 5a & 5b

I nedanstående tabell specificeras innehav

Antal	Benämning	Total yta (kvm) 23 375
233	lägenheter, bostadsrätter	20 320
29	lägenheter, hyresrätter	2 174
0	lokaler, bostadsrätter	0
8	lokaler, hyresrätter	881 (inkl. kollektivets matsal)

Antal medlemmar i bostadsrättsföreningen

Vid årets början var antalet medlemmar 233 st. Under året har tillkommit 12 samt avgått 12. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 233 st.

Garage

I föreningens fastighet finns 92 garageplatser. För närvarande har vi 5 laddplatser installerade. En plats nyttjas för motorcykelparkering. Samtliga garageplatser hyres endast ut till boende i bostadsrättsföreningen enligt den ekonomiska principen att garaget skall bära sina egna årliga kostnader samt framtida underhåll och investeringar. Under 2023 hyrdes en garageplats ut i andrahand (boende till boende i Tullstugan) med kontrakt 1 januari-30 november, 2023. Varje garageplats kostar 1620kr i hyra per månad och estimerad kostnaden per plats är ca 1200kr per månad (endast kostnaderna är endast estimerade baserat på årets resultaträkning).

Gästlägenhet och Gemensamhetslokal

Föreningen har en gästlägenhet, belägen mellan Dörjgränd 4 och 6, och en gemensamhetslokal, vid Ljustergränd 5 (ingång från kajen). Båda bokas genom bokningssystemet. Mer information på hemsidan Tullstugan.se.

Försäkring

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Fastighetsägarnas Egna Försäkring (FEF) under hela 2023. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra/skadedjur. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma 2022

Ordinarie föreningsstämma hölls fysiskt 25 maj 2023. På stämman närvarade 44 medlemmar, exklusive styrelsen. 2 fullmakter presenterades.

Styrelsen har under 2023 utgjorts av:

Elisabeth Morris Elenbring	Ordförande
Claes Friberg	Kassör (från maj 2023)
Michael Erman	Ledamot (till maj 2023)
Annika Steenberg	Sekreterare
Eva Borgström	Ledamot
Mats Gipper	Ledamot (från maj 2023)
Monika Kageryd	Ledamot
Jesper Sevefjord	Ledamot (från maj 2023, suppleant till maj 2023)
Gürol Cerci	Suppleant
Sophie Uppvik	Ledamot (till maj 2023)

Sofia Knáz Uppvik Adjungerad till varje styrelsemöte, webmaster

Två ledamöter i förening är föreningens firmatecknare.

Föreningens valberedning under 2023:

Åsa Carlestam (sammankallande).
Henrik Arvidsson.
Viveka Westerlund.

Intern och extern revisor som valdes under årsstämman 2021:

Extern ordinarie revisor, Maneki (f.d. Deskjockeys).
Intern ordinarie revisor, AnnMari Engel.

Vid föreningsstämman 2024 löper mandatperioden ut för tre ledamöter och två suppleanter:

Monika Kageryd, ledamot
Eva Borgström, ledamot
Annika Stenberg, sekreterare och ledamot
Gürol Cerci, suppleant
David Eliason, suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 genomfört 10 protokollerade sammanträden.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under 2023.

Under 2023 har 5 underhållsprojekt genomförts i syfte att höja både säker- och hållbarhet:

- Alla termostater i våra element justerades under tidig vår för att i alla utrymmen säkerställa en jämn och kontrollerad värme, 19° C under våren 2023. Med värmeoptimering väljer vi vilken inomhustemperatur vi vill ha i alla utrymmen i fastigheten och att temperaturen håller sig jämn kring vald temperatur, vilket

innebär betydligt sänkta fjärrvärmekostnader. Enligt beslut på stämman 2023 är temperaturen nu höjd till ca 20° C (i mitten av rummet).

- Under 2023 har föreningen utfört en särskild besiktning av solcellssystemet, vilket resulterade i omkopplingsarbeten i de två ställverken. Vi kan nu, till föreningens fördel, tillgodoräkna oss ytterligare solcellsproduktion. Garantitiden på delar av anläggningen förlängs upp med 10 år.
- OVK (obligatorisk ventilkontroll) genomfördes under våren och hösten 2023. Ca 30 lägenheter fick inte godkänt eller lämnade inte tillträde vid annonserad tidpunkt, vilket orsakade föreningen extra kostnader på över 100 000 kr (jurist och entreprenör). Arbetet avslutades under hösten 2023.
- Tätning av fogarna på fasaderna (minimerar fuktskador) startade under hösten men kunde inte avslutas 2023 på grund av kyla under slutet av november och december. Arbetet kommer att avslutas senast 31 maj 2024.
- I slutet av 2023, november/december, genomfördes stampolning i alla lägenheter, tvättstugor och gemensamhetslokal. Arbetet avslutas i början av 2024, då ett antal bostadsrättsägare inte lämnade tillträde vid annonserad tidpunkt.

Övriga aktiviteter och åtgärder i föreningen under 2023

- Årsavgiften för 2023 och 2024 har höjts med 15 % per år (4 % avser höjd avgäld och 11 % övriga kostnader). Bakgrund är höjningen av tomträttsavgälden, ökade räntekostnader (se resultatredovisningen) samt taxehöjningar (tvingande kostnader) för uppvärmning, el, vatten och sophantering. Vi följer noga vår budget och inför 2024 har vi valt att budgetera med ett resultat före avskrivningar på 500 tkr för att skapa en reserv för hissunderhåll och/eller amortering av nuvarande lån.
- På årsmötet 2023 beslutade stämman att entréportarna ska renoveras/rustas upp. Det arbetet har projekterats under 2023 och kommer att genomföras i behovsprioriterad ordning under 2024 och kommande 2-3 år.
- Företagen som hyr våra lokaler är: Lilla Affären, kontrakt till november 2027, Baskebollförbundet, kontrakt till 2025. Armé- Marin- och Flygfilm AMF-Film AB, kontrakt till november 2024 (uppsagt). Inkludering Resurs AB, kontrakt till januari 2024 (uppsagt). Garagefilm International AB och Harmonica Films AB, kontrakt till november 2024. SSU, kontrakt till sista december 2025.
- Fastighetsägarna och Åkerlunds genomförde årets funktionskontroller på fastigheten utan anmärkning. Hissarna har 2023 besiktigats av Dekra. Årlig brandkontroll utfördes av Åkerlunds.
- Våren 2023 genomförde vi förstudien 'Värmeåtervinning' (motion) för eventuell investering. Syftet var att få bättre förståelse för hur mycket vi kan effektivisera (och därmed minska våra fjärrvärmekostnader) jämfört med storlek på investering och återbetalningstid. Resultat av denna studie visar att nödvändig investering överstiger värdet av återbetalningstiden och därmed beslutades att ej genomföra 'värmeåtervinning' (se artikel på hemsidan www.tullstugan.se).
- Skyddsrummen på Trälgränd 3-5 och Ljustergränd 3-5 har inspekterats och anmärkningar har åtgärdats under våren 2023. Enligt lag kan vi nu på 48 timmar iordningställa skyddsrummen till fullt fungerade. Se mer information på föreningens hemsida www.tullstugan.se
- Under våren 2022 upptäcktes en vattenläcka från gatan in till garaget. Läckan åtgärdades under våren 2023. Garagehyran höjdes med 15 % från januari 2023 för

att täcka löpande underhåll, kostnaden för tätskiktet, kommande underhåll, installation av laddstolpar, etc. Se information på hemsidan.

- Hösten 2023 inleddes projektering och upphandling av uppfräschning av miljörummen som kommer att genomföras under våren 2024.
- Hemsidan finns nu på uppdaterad plattform samt en smartphone app; BRF NET

Förvaltning av fastigheten och föreningen

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsservicen har under året skötts av Åkerlunds Fastighetsservice.

Innergårdar och planteringar utmed gatsidorna har under året skötts av Etni AB.

Tullstugan är medlem i Sopsug i Hammarby samfällighetsförening och Tomträttsuppropet (ideell förening).

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	19 215	16 968	16 628	16 288
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 593	-10 841	-10 573	-4 714
Soliditet (%)	89,5	89,3	91,4	91,8

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	519	492	472	461
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	1 647	1 727	1 365	1 365
Sparande per kvm totalyta (kr)	99	76	63	88
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	159	164	153	137

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	391 226 830	42 189 733	3 741 826	-33 482 710	-10 841 486	392 834 192
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-3 741 826	3 741 826		
Balanseras i ny räkning				-10 841 487	10 841 486	
Årets resultat					-3 593 176	-3 593 176
Belopp vid årets utgång	391 226 830	42 189 733	-	-40 582 371	-3 593 176	389 241 016

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-40 582 371
Årets resultat	<u>-3 593 176</u>
Totalt	-44 175 547
Avsättning till yttre fond	13 240 560
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-57 416 107</u>
Summa	-44 175 547

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	19 214 942	16 967 658
Övriga rörelseintäkter	3	<u>593 231</u>	<u>44 700</u>
Summa rörelseintäkter		19 808 173	17 012 358
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-16 606 322	-21 656 006
Övriga externa kostnader	5	-89 936	-194 389
Personalkostnader och arvoden	6	-593 121	-647 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-5 414 244</u>	<u>-4 991 048</u>
Summa rörelsekostnader		-22 703 623	-27 488 520
Rörelseresultat		-2 895 450	-10 476 162
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 979	4 152
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-750 705</u>	<u>-369 476</u>
Summa finansiella poster		-697 726	-365 324
Resultat efter finansiella poster		-3 593 176	-10 841 486
Resultat före skatt		-3 593 176	-10 841 486
Årets resultat		-3 593 176	-10 841 486

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	427 538 756	432 897 068
Inventarier, maskiner och installationer	8	<u>208 673</u>	<u>264 605</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		427 747 429	433 161 673
Summa anläggningstillgångar		<u>427 747 429</u>	<u>433 161 673</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 405	17 491
Övriga fordringar		96 144	205 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>2 138 875</u>	<u>1 622 521</u>
Summa kortfristiga fordringar		2 286 424	1 845 955
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>4 869 572</u>	<u>4 850 730</u>
Summa kassa och bank		4 869 572	4 850 730
Summa omsättningstillgångar		<u>7 155 996</u>	<u>6 696 685</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>434 903 425</u>	<u>439 858 358</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		433 416 563	433 416 563
Fond för yttre underhåll		-	3 741 826
Summa bundet eget kapital		433 416 563	437 158 389
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-40 582 371	-33 482 710
Årets resultat		-3 593 176	-10 841 486
Summa fritt eget kapital		-44 175 547	-44 324 196
Summa eget kapital		389 241 016	392 834 193
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	13 000 000
Summa långfristiga skulder		-	13 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig skuld	10	41 000 000	30 000 000
Leverantörsskulder		2 160 038	1 031 632
Skatteskulder		170 046	107 304
Övriga skulder		427 702	487 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 904 623	2 398 219
Summa kortfristiga skulder		45 662 409	34 024 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		434 903 425	439 858 358

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 593 176	-10 841 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	5 414 244	4 991 048
	<u>1 821 068</u>	<u>-5 850 438</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 821 068	-5 850 438
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-440 469	-580 238
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	638 243	-33 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 018 842	-6 464 543
Investeringsverksamheten		
Investering och pågående arbete	-	-1 651 801
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-135 769
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 787 570
Finansieringsverksamheten		
Försäljning av lgh	-	-
Upplåtelseavgift	-	-
Upptagna lån	-	9 000 000
Amortering av låneskulder	-2 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	9 000 000
Årets kassaflöde	18 842	747 887
Likvida medel vid årets början	4 850 730	4 102 843
Likvida medel vid årets slut	4 869 572	4 850 730

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	10%	(10%)
Maskiner och inventarier	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	11 304 518	9 850 264
Hysesrätter	3 759 821	3 729 636
Lokaler	1 855 128	1 683 693
Garage/p-platser	1 698 756	1 525 920
El, bredband, övrigt	365 888	107 679
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 559	30 534
Övriga hyresintäkter (övernattningsslgh)	199 272	39 932
	19 214 942	16 967 658

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättning	125 488	-
Elstöd	138 683	-
Alecta	300 000	-
Övrigt	29 060	44 700
Summa	593 231	44 700

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	442 753	463 809
Städning	541 686	534 033
Tillsyn, besiktning, kontroller	104 000	118 206
OVK	11 813	313 514
Trädgårdsskötsel	411 522	509 202
Snöröjning	369 701	233 942
Reparationer	1 294 751	624 214
El	552 461	907 646
Uppvärmning	2 836 413	2 649 414
Vatten	462 217	520 327
Sophämtning	734 856	491 693
Försäkringspremie	241 869	228 296
Tomträttsavgäld	5 383 100	3 397 300
Fastighetsavgift bostäder	416 318	397 978
Fastighetsskatt lokaler	318 000	318 000
Övriga fastighetskostnader	14 627	114 227
Kabel-tv/Bredband/IT	546 424	498 918
Förvaltningsarvode ekonomi	301 239	325 129
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	81 851	7 260
Panter och överlåtelser	43 313	30 798
Förvaltningsarvode teknik	292 224	327 674
Teknisk förvaltning utöver avtal	308 378	467 397
Juridiska åtgärder	175 345	391 332

Övriga externa tjänster	72 639	34 623
	<u>15 957 500</u>	<u>13 904 932</u>
Underhåll		
Bostäder	2 625	5 057 654
Gemensamma utrymmen	338 613	115 411
Tvättstuga	24 975	47 108
VA/Sanitet	242 350	-
Radiatorer	-	2 003 106
Ventilation	-	15 077
El	-	15 374
Tele/TV/Porttelefon	-	3 260
Hissar	-	449 938
Stambyte	3 281	-
Lås	1 235	-
Fasader	-	23 325
Port/ Entré	14 493	-
Laddplatser	21 250	20 821
	<u>648 822</u>	<u>7 751 074</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>16 606 322</u>	<u>21 656 006</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	13 199	4 014
Konsultarvode	34 549	135 375
Besiktnings- och utredningskostnader	9 188	22 500
Revisionsarvode	33 000	32 500
Summa	<u>89 936</u>	<u>194 389</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	445 293	457 715
Övrigt arvode styrelse	36 750	61 450
Sociala kostnader	111 078	127 912
	<u>593 121</u>	<u>647 077</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	482 530 717	474 841 663
- Ombyggnad	-	5 181 929
- Omklassificering	-	2 489 625
- Byggnadsinventarier	-	17 500
	<u>482 530 717</u>	<u>482 530 717</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-49 633 649	-44 689 481
-Årets avskrivning enligt plan	-5 358 312	-4 944 168
	<u>-54 991 961</u>	<u>-49 633 649</u>
Redovisat värde vid årets slut	427 538 756	432 897 068
Taxeringsvärde		
Byggnader	475 000 000	475 000 000
Mark	<u>712 800 000</u>	<u>712 800 000</u>
	1 187 800 000	1 187 800 000
Bostäder	1 156 000 000	1 156 000 000
Lokaler	<u>31 800 000</u>	<u>31 800 000</u>
	1 187 800 000	1 187 800 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	419 514	283 745
-Nyanskaffningar	-	135 769
Vid årets slut	<u>419 514</u>	<u>419 514</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-154 909	-108 029
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-55 932	-46 880
Vid årets slut	<u>-210 841</u>	<u>-154 909</u>
Redovisat värde vid årets slut	208 673	264 605

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	2 489 625
Årets investeringar	-	-
Omklassificering	-	-2 489 625
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2023-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,67%	8 000 000		8 000 000
Stadshypotek	2024-06-01	0,63%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,67%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,67%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	2024-02-29	4,67%	2 000 000	-2 000 000	4 000 000
			41 000 000	-2 000 000	43 000 000
Varav långfristig del			-		13 000 000
Varav kortfristig del			41 000 000		30 000 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre löptid än ett år.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
Summa ställda säkerheter	120 000 000	120 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm



Elisabeth Morris Elenbring



Jesper Sävefjord



Monika Kageryd



Claes Friberg



Annika Steenberg



Eva Borgström



Mats Gipper

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur



Martin Hedlund
Auktoriserad revisor



Ann Mari Engel
Internrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515790136

Dokument

2023 ÅR Brf Tullstugan 3
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-04-22 12:32:51 CEST (+0200) av Martin
Hedlund (MH)
Färdigställt 2024-04-24 10:04:19 CEST (+0200)

Signerare

Martin Hedlund (MH)
Deskjockeys revision AB
Personnummer 9101273853
martin.hedlund@maneki.se
+763104743



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'MH'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN HEDLUND"
Signerade 2024-04-23 07:56:39 CEST (+0200)

Ann Mari Engel (AME)
Personnummer 194709050027
annmari.engel@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ann Mari Engel'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annmari Ingelöf Engel"
Signerade 2024-04-24 10:04:19 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515790136

Elisabeth Morris Elenbring (EME)
Personnummer 4802260184
elisabeth.elenbring@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'EME'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELISABETH MORRIS ELENBRING"
Signerade 2024-04-23 07:48:36 CEST (+0200)

Monika Kageryd (MK)
Personnummer 6408086608
Monika.kageryd@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MK'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Monika Endis Kageryd"
Signerade 2024-04-22 15:59:18 CEST (+0200)

Annika Steenberg (AS)
Personnummer 7007300085
annika.steenberg@ownit.nu



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Annika Steenberg'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA STEENBERG"
Signerade 2024-04-22 20:52:15 CEST (+0200)

Eva Stjerne Borgström (ESB)
Personnummer 4710310204
evasb@telia.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Eva Borgström'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
BORGSTRÖM"
Signerade 2024-04-22 19:49:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515790136

Jesper Sevefjord (JS)

Personnummer 196905070675

jesper.sevefjord@hotmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jesper Sevefjord'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Jesper Andreas Sevefjord"

Signerade 2024-04-22 19:38:36 CEST (+0200)

Mats Gipper (MG)

Personnummer 6111056690

m.gipper@outlook.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mats Gipper'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATS GIPPER"

Signerade 2024-04-22 16:29:49 CEST (+0200)

Claes Friberg (CF)

Personnummer 6001150033

claes.friberg@ownit.nu



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Claes Friberg'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CLAES FRIBERG"

Signerade 2024-04-23 07:49:12 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515790136

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tullstugan 3, org.nr 79603-7451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tullstugan 3 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Tullstugan 3s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Tullstugan 3 enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

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

enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Tullstugan 3 för räkenskapsåret 2023 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Tullstugan 3 enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

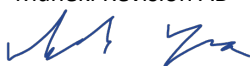
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maneki Revision AB



Martin Hedlund

Auktoriserad revisor



Ann-Mari Engel

Internrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515791990

Dokument

Brf Tullstugan - Revisionsberättelse 2023 Kassaflyde
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-04-22 12:40:29 CEST (+0200) av Martin
Hedlund (MH)
Färdigställt 2024-04-23 09:54:24 CEST (+0200)

Signerare

Martin Hedlund (MH)
Deskjockeys revision AB
Personnummer 9101273853
martin.hedlund@maneki.se
+763104743



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M Hedlund'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN HEDLUND"
Signerade 2024-04-23 07:55:35 CEST (+0200)

Ann Mari Engel (AME)
Personnummer 4709050027
annmari.engel@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ann Mari Engel'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annmari Ingelöf Engel"
Signerade 2024-04-23 09:54:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

