



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Tullen i Hedemora



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tullen i Hedemora med säte i Hedemora org.nr. 782000-2579 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ETT PRIVATBOSTADSFÖRETAG (ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-10-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hedemora kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slommen 4	1970-01-01	1970

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler	182
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 691
20	Parkeringsplatser	0
10	Garage	100
<b>Totalt 74 objekt</b>		<b>2 973</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 0 rok, 1 st 1 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bo Axelsson	Ordförande
Kjell Moström	Ledamot
Benny Sollo	Ledamot
Helena Lehtikainen	Ledamot
Niclas Rynfors	Ledamot
Göran Moen	Suppleant
Jenni Sandberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Axelsson, Kjell Moström och Helena Lehtikainen samt suppleanterna Göran Moen och Jenni Sandberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Kjell Moström och Bo Axelsson.

Revisorer har varit: vald av revisor har varit KPMG AB med Adam Eriksson Auktoriserad revisor.

Valberedning har varit: Kjell Moström (sammanställande) och Bo Axelsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan uppdaterad för 2024 som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering, underhållsplanen sträcker sig 30 år framöver.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Fasadrenovering hus 24. Start maj månad 2024 kostnad 1,9 mkr , Kulturfasader är leverantör.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	173	160	156	190	195
Skuldsättning, kr/kvm	2 169	2 280	2 376	2 428	2 481
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 678	2 519	2 625	2 683	2 741
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	200	180	169	144	159
Årsavgifter, kr/kvm	687	667	654	654	654
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	652	631	615	608	613
Nettoomsättning, tkr	1 922	1 877	1 829	1 808	1 822
Resultat efter finansiella poster, tkr	252	112	41	259	285
Soliditet, %	39	36	35	34	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	250 990	0	0	250 990
Underhållsfond, kr	1 463 928	0	5 049	1 468 977
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 714 918</b>	<b>0</b>	<b>5 049</b>	<b>1 719 967</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 270 340	112 172	-5 049	2 377 462
Årets resultat, kr	112 172	-112 172	251 638	251 638
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 382 512</b>	<b>0</b>	<b>246 589</b>	<b>2 629 100</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 097 430</b>	<b>0</b>	<b>251 638</b>	<b>4 349 067</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 31 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 951 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 382 511
Årets resultat, kr	251 638
Reservation till underhållsfond, kr	-31 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 951
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 629 100</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 629 100</b>
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 921 792	1 876 599
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	15 923	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 937 715</b>	<b>1 876 599</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 156 443	-1 119 788
Planerat underhåll	Not 5	-25 951	-125 870
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-164 265	-144 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 313	-236 874
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 582 971</b>	<b>-1 627 521</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>354 744</b>	<b>249 078</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 377	4 332
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-143 483	-141 239
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-103 106</b>	<b>-136 907</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>251 638</b>	<b>112 172</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-31 000	-31 000
Disposition underhållsfond		25 951	125 870
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-5 049	94 870
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>246 589</b>	<b>207 042</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	9 272 430	9 508 743
Inventarier	Not 11	0	0
		<u>9 272 430</u>	<u>9 508 743</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 272 430</u>	<u>9 508 743</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	0	3 448
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 704 611	1 645 860
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	143 623	90 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>82 402</u>	<u>86 592</u>
		<u>1 930 636</u>	<u>1 826 322</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 930 636</u>	<u>1 826 322</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>11 203 066</u></b>	<b><u>11 335 065</u></b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		250 990	250 990
Underhållsfond		1 468 977	1 463 928
		<u>1 719 967</u>	<u>1 714 918</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 377 462	2 270 340
Årets resultat		251 638	112 172
		<u>2 629 101</u>	<u>2 382 511</u>
Summa eget kapital		<u>4 349 068</u>	<u>4 097 429</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 193 250	4 182 372
		<u>4 193 250</u>	<u>4 182 372</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 254 122	2 595 872
Leverantörsskulder		13 696	108 291
Fond för inre underhåll		125 650	132 806
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	4 228	4 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	263 053	214 170
		<u>2 660 748</u>	<u>3 055 264</u>
Summa skulder		<u>6 853 998</u>	<u>7 237 636</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>11 203 066</b></u>	<u><b>11 335 065</b></u>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	251 638	112 172
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	236 313	236 874
Kassaflöde från löpande verksamhet	487 951	349 046
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 562	-56 348
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-52 765	36 748
Kassaflöde från löpande verksamhet	389 624	329 445
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-330 872	-285 122
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-330 872	-285 122
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>58 752</b>	<b>44 323</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 645 860</b>	<b>1 601 536</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 704 611</b>	<b>1 645 860</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,6 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 847 892	1 794 036
Hyror, garage & parkeringsplatser	72 000	63 000
Övriga intäkter	9 985	27 647
Bruttoomsättning	<u>1 929 877</u>	<u>1 884 683</u>
Avsatt till inre fond	-8 084	-8 084
	<b>1 921 792</b>	<b>1 876 599</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	15 923	0
	<u>15 923</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	102 503	105 820
Reparationer	54 315	37 125
El	81 617	93 427
Uppvärmning	349 400	294 788
Vatten	164 149	146 708
Sophämtning	58 809	56 193
Övriga avgifter	147 065	133 836
Förvaltningskostnader	111 412	133 909
Fastighetsavgift	58 243	58 414
Övriga driftskostnader	28 930	59 568
	<u>1 156 443</u>	<u>1 119 788</u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	25 951	125 870
	<u>25 951</u>	<u>125 870</u>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	22 500	20 500
Vicevärdsarvode	10 000	8 000
Övriga arvoden	82 135	83 946
Löner och andra ersättningar	13 895	0
Sociala kostnader	35 735	32 543
	<u>164 265</u>	<u>144 989</u>
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	236 313	236 874
	<u>236 313</u>	<u>236 874</u>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	39 216	3 993
Ränteintäkter skattekonto	1 159	0
Övriga finansiella intäkter	2	340
	<u>40 377</u>	<u>4 332</u>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	143 113	133 819
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	2 500
Övriga finansiella kostnader	370	4 920
	<u>143 483</u>	<u>141 239</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	14 334 873	14 334 873
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 334 873	14 334 873
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 826 130	-4 589 256
Årets avskrivningar	-236 313	-236 874
Utgående avskrivningar	-5 062 443	-4 826 130
<b>Bokfört värde</b>	<b>9 272 430</b>	<b>9 508 743</b>
Taxeringsvärde för Slommen 4 i Hedemora.		
Byggnad - bostäder hyreshus	18 031 000	18 031 000
Byggnad - lokaler	415 000	415 000
Taxeringsvärde totalt	18 446 000	18 446 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	110 684	110 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 684	110 684
Ingående avskrivningar	-110 684	-110 684
Utgående avskrivningar	-110 684	-110 684
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	3 448
	<b>0</b>	<b>3 448</b>

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	34 740	34 740
Skattekonto	107 505	55 683
Övriga fordringar	1 378	0
	<b>143 623</b>	<b>90 423</b>

Not 14 Eget kapital	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	250 990	1 463 928	2 270 340	112 172
Omföring av årets resultat enligt årstämma			112 172	-112 172
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-25 951	25 951	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		31 000	-31 000	
Årets resultat				251 638
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>250 990</b>	<b>1 468 977</b>	<b>2 377 462</b>	<b>251 638</b>

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	190172	1,98%	2024-03-30	2 167 250	244 000
	Stadshypotek AB	40828	1,98%	2025-06-01	443 718	5 132
	Stadshypotek AB	76182	4,54%	2026-09-30	2 265 000	60 000
	Stadshypotek AB	82360	1,92%	2025-10-30	1 337 390	15 416
	Stadshypotek AB	82361	1,92%	2025-10-30	234 014	6 324
					6 447 372	330 872

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **4 193 250**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 4 793 012

#### Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.*

Fastighetsinteckningar	8 900 000	8 900 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 900 000</b>	<b>8 900 000</b>

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	330 872	330 872
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 923 250	2 265 000
	<b>2 254 122</b>	<b>2 595 872</b>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	2 009	1 964
Källskatt	2 219	2 161
	<b>4 228</b>	<b>4 125</b>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	151 462	137 412
Upplupna räntekostnader	1 457	1 485
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 134	75 273
	<b>263 053</b>	<b>214 170</b>

#### Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Noter****2023-12-31****2022-12-31**

Hedemora, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Benny Sollo.....  
Bo Axelsson.....  
Niclas Rynfors.....  
Helena Lehtikainen.....  
Jenni Sandberg.....  
Kjell Moström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Adam Eriksson Auktoriserad revisor  
KPMG AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tullen i Hedemora, org. nr 782000-2579

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tullen i Hedemora för år 2023.

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 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.

### 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisions sed 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. 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 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 BRF Tullen i Hedemora för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Borlänge den

KPMG AB

Adam Eriksson Levd  
Auktoriserad revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Tullen i Hedemora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BO AXELSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 19:12:48



**HELENA LEHIKONEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:34:43



**KJELL MOSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 19:53:16



**BENNY SOLLO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:00:47



**NICLAS RYNFORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 21:45:59



**ADAM ERIKSSON LEVD**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:35:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

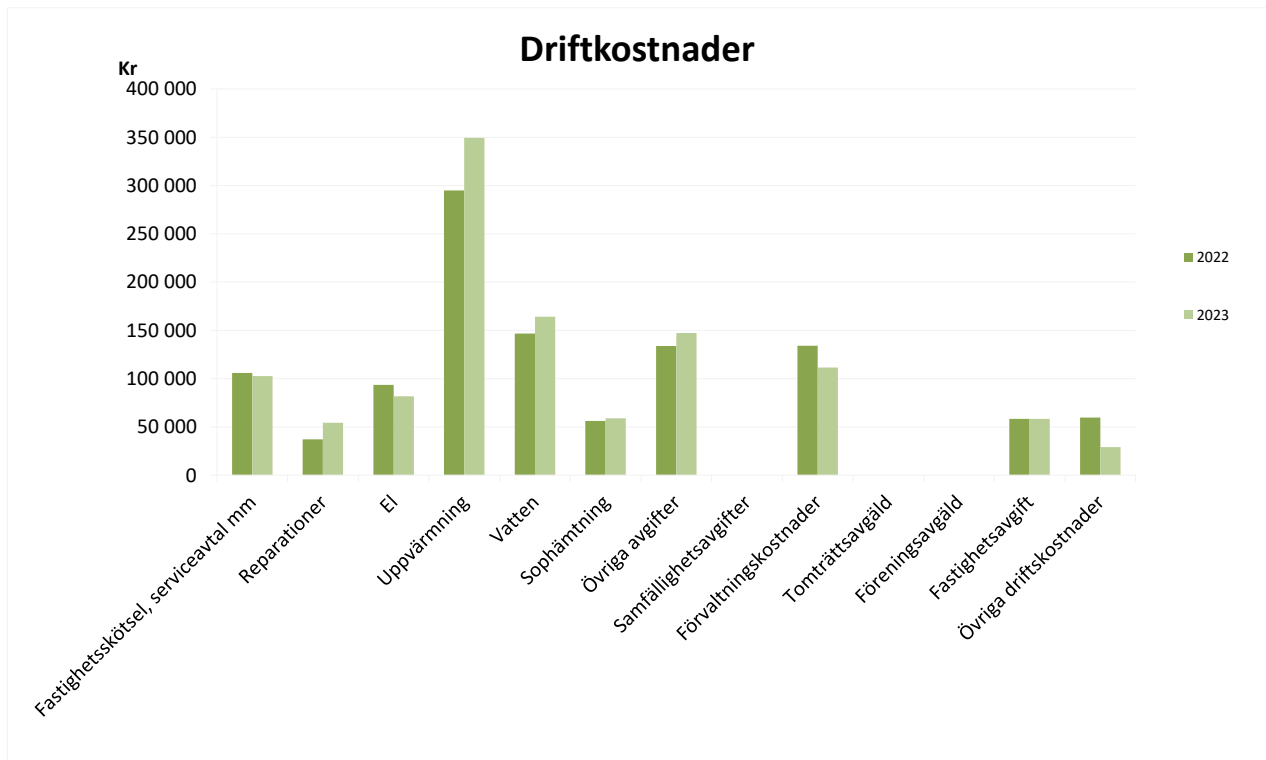
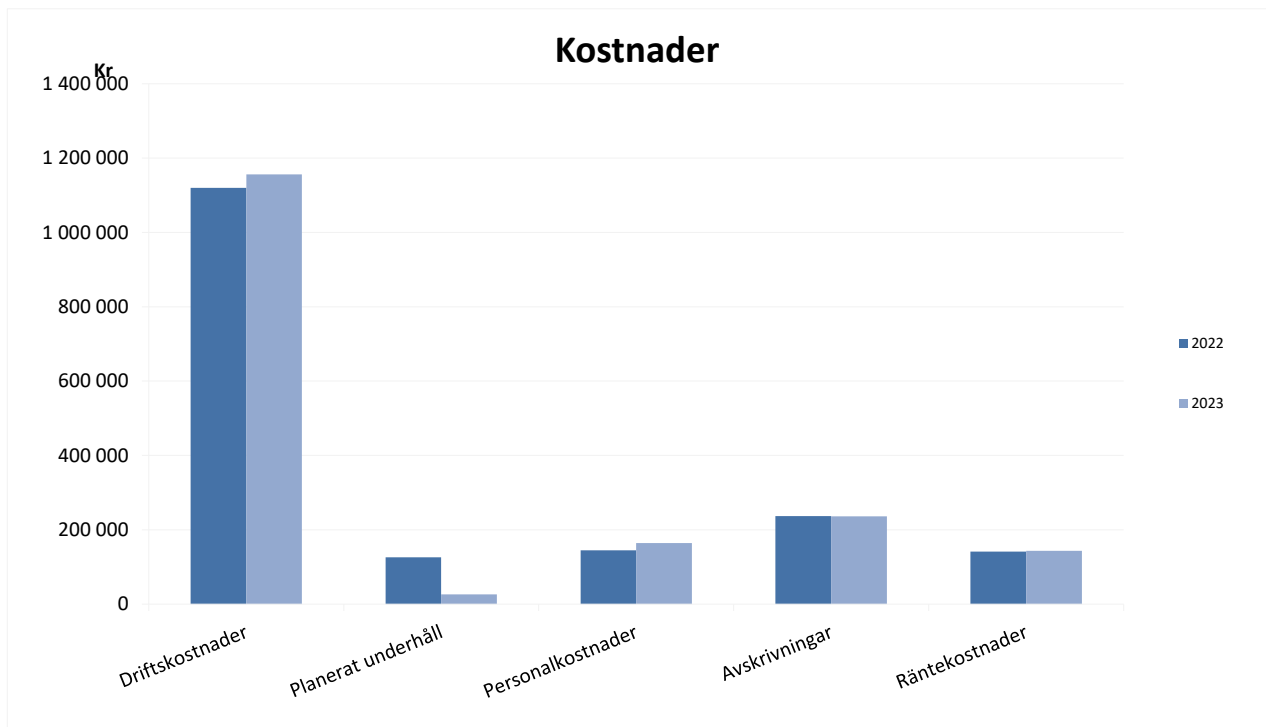
Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Tullen i Hedemora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ADAM ERIKSSON LEVD**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:35:51







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Tullen i Hedemora



173  
KR/KVM  
SPARANDE



2169  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



3%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



200  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



687  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 173 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 2169 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  200 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 687 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.