



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Tullgården



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tullgården med säte i LUND org.nr. 745000-0547 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-04-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hospitalsträdg 6	1936-01-01	1953
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	726
Totalt 16 objekt		726

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 1 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Jordan Rydell	Ordförande	
Gustav Leander-Pehrson	Ledamot	
Ellen Grevåker	Ledamot	2023-06-08
Jeanna Lindstedt	Ledamot	2023-06-08
Linnéa Olovsson	Ledamot	
Oscar Falk	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jordan Rydell, Oscar Falk och Gustav Leander-Pehrson.

Firman tecknas, två i förening av Jordan Rydell, Gustav Leander-Pehrson, Linnéa Olovsson och Oscar Falk.

Revisorer har varit: Niklas Paulsson vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-19.

Dörrarna renoverades till brandsäkra dörrar.

Städning i trappan hanteras nu av en städfirma.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1998	El och vattenstammar byttes, likaså invändig el i lägenheterna, balkongerna renoverades.
2001	Trapphuset renoverades.
2003	Fasad (fogar tvättades, kratsades ur och fogades om) och taket lades om.
2008	Fönster målades och tätades samt tvättmaskin och torktumlare i gemensamma tvättstugan byttes.
2011	Avloppstammarna spolades.
2013	Tvättmaskin byttes ut
2018	Fasthetsboxar (postboxar) monterades i trapphuset
2020	Upprättat en underhållsplan
2021	OVK-besiktning (ventilationskontroll) i samtliga lägenheter samt fastighetens övriga allmänna utrymmen.
2022	Spolning och filmning av fastighetens avloppsledning i kök och badrum
2023	Dörrarna renoverades till brandsäkra dörrar.

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

Följa underhållsplan. Inga större renoveringar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-11	88	233	134	158
Skuldsättning, kr/kvm	2 097	2 165	2 234	2 317	2 351
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 097	2 165	2 234	2 317	2 351
Räntekänslighet, %	3	3	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	284	250	351	223	223
Årsavgifter, kr/kvm	719	692	692	692	678
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	763	724	724	715	705
Nettoomsättning, tkr	544	525	790	518	511
Resultat efter finansiella poster, tkr	-401	-51	30	21	38
Soliditet, %	-40	-4	-1	-3	-4

*2021 års siffror avser 18 månader då föreningen bytte redovisningsperiod.

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.

Uppgifter till förlust:

Föreningen visar ett resultat på -401 Tkr vilket beror på ökade drift- och räntekostnader. Föreningen har även haft större planerat underhåll under 2023 och i K2 (redovisningsprincip) påverkas resultatet mer än om redovisningsprincipen vore K3.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 534	0	0	22 534
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 044 045	0	100 000	1 144 045
S:a bundet eget kapital, kr	1 066 579	0	100 000	1 166 579
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 082 853	-50 830	-100 000	-1 233 684
Årets resultat, kr	-50 830	50 830	-400 722	-400 722
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 133 683	0	-500 722	-1 634 406
S:a eget kapital, kr	-67 104	0	-400 722	-467 827

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 378 000 kr samt ianspråktagande skett med 278 000 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	-1 133 684
Årets resultat, kr	-400 722
Reservation till underhållsfond, kr	-378 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	278 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 634 406

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 634 406
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	544 202	525 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 945	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		554 147	525 347
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-767 557	-423 203
Övriga externa kostnader	Not 5	-10 202	-10 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-114 487	-114 487
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-892 245	-548 279
RÖRELSERESULTAT		-338 098	-22 932
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		195	-27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 819	-27 871
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-62 624	-27 898
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-400 722	-50 830
ÅRETS RESULTAT		-400 722	-50 830

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	937 789	1 052 276
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		937 789	1 052 276
Summa anläggningstillgångar		937 789	1 052 276
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	0
Övriga fordringar	Not 8	6 761	14 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	7 749	2 180
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		15 823	16 892
Kassa och bank	Not 10	212 292	562 083
<i>Summa kassa och bank</i>		212 292	562 083
Summa omsättningstillgångar		228 115	578 975
SUMMA TILLGÅNGAR		1 165 904	1 631 251

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	22 534	22 534
Fond för yttre underhåll	1 144 045	1 044 045
Summa bundet eget kapital	1 166 579	1 066 579
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 233 684	-1 082 853
Årets resultat	-400 722	-50 830
Summa ansamlad förlust	-1 634 406	-1 133 684
Summa eget kapital	-467 827	-67 105
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 291 198	0
Summa långfristiga skulder	291 198	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 230 872	1 571 990
Leverantörsskulder	23 153	39 381
Skatteskulder	461	2 304
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 0	2 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 88 047	81 974
Summa kortfristiga skulder	1 342 533	1 698 356
Summa skulder	1 633 731	1 698 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 165 904	1 631 251

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-338 098	-22 932
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	114 487	114 487
	-223 612	91 554
Erhållen ränta	195	-27
Erlagd ränta	-57 097	-23 291
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-280 514	68 236
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 069	13 872
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-20 427	31 219
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-299 872	113 327
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-49 920	-49 920
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-49 920	-49 920
ÅRETS KASSAFLÖDE	-349 792	63 407
Likvida medel vid årets början	562 083	498 677
Likvida medel vid årets slut	212 292	562 083
	-349 792	63 407

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

34 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	522 240	502 128
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	15 744	15 744
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 218	7 475
	544 202	525 347
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	7 140	0
Övrigt	2 805	0
	9 945	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-63 126	-41 871
El	-30 074	-23 469
Uppvärmning	-143 348	-125 644
Vatten	-32 740	-32 034
Renhållning	-51 339	-40 721
TV, bredband, iptelefoni	-15 130	-23 186
Förvaltningskostnader	-94 265	-80 306
Försäkringar	-8 130	-8 597
Fastighetsskatt	-25 424	-24 304
Periodiskt underhåll	-278 000	0
Övriga driftskostnader	-25 981	-23 072
	-767 557	-423 203
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-278 000	0
	-278 000	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-2 673	-2 400
Kostnader överlåtelse och panter	-7 529	-8 190
	-10 202	-10 590
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-114 487	-114 487
	-114 487	-114 487

2023-12-31

2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

3 841 544

3 841 544

Ingående anskaffningsvärde mark

21 896

21 896

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**3 863 440****3 863 440****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 811 164

-2 696 677

Årets avskrivningar byggnader

-114 487

-114 487

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 925 651****-2 811 164****Utgående redovisat värde****937 789****1 052 276**

Redovisade värden byggnader

915 893

1 030 380

Redovisade värden mark

21 896

21 896

Fastighetsbeteckning: Hospitalsträdgården 6**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1953

8 200 000

10 400 000

18 600 000

18 600 000

8 200 000**10 400 000****18 600 000****18 600 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

2 610 000

2 610 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**2 610 000****2 610 000****Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

6 761

14 712

6 761**14 712****Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

2 397

0

Förutbetalad kabel-TV och bredband

5 352

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

2 180

7 749**2 180****Not 10 KASSA OCH BANK**

Handelsbanken

212 292

562 083

212 292**562 083**

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,90%	2024-02-03	280 952	0
Stadshypotek AB	0,90%	2026-09-30	341 118	49 920
Stadshypotek AB	4,60%	2024-01-19	900 000	0
			1 522 070	49 920
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				291 198
Nästa års amortering av långfristig skuld				49 920
Lån som ska konverteras inom ett år				1 180 952
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 230 872
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,84%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				199 680
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 272 470
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	0	2 707
	0	2 707

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	28 198	25 808
Upplupna räntekostnader	13 442	7 720
Förutbetalda årsavgifter och hyror	46 407	48 446
	88 047	81 974

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Gustav Leander-Pehrson.....
Jordan Rydell.....
Linnéa Olovsson.....
Oscar Falk

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

Niklas Paulsson
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Tullgården

Organisationsnummer 745000-0547

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Tullgården.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har Jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Tullgården för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

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

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har Jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis Jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund, datum enligt elektronisk signatur

Niklas Paulsson

Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JORDAN RYDELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 11:51:27



OSCAR FALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 07:33:31



LINNÉA OLOVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 12:51:32



GUSTAV LEANDER-PEHRSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 22:27:32



NIKLAS PAULSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:31:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

NIKLAS PAULSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:32:15



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.