

Årsredovisning 2024

Brf Tullingedal

769623-7879



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tullingedal

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Östliden 2	2014	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 5 034 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pär Ahlgren	Ordförande
Jila Persson	Kassör
Alexander Persson	Styrelseledamot
Gunilla Nygren	Styrelseledamot
Ulla Kristina Wennbäck	Styrelseledamot
Jessica Sundin	Suppleant
Mohammad Ali Barhoon	Suppleant

Valberedning

René Cruetzfeldt

Inger Hallgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Maria Sukhova Ansvarig revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-06. Stadgeändring, fyllnadsval till styrelsen och valberedningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Planerade underhåll

2025 ● Radonmätning, stamspolning, OVK, brandlarmare, uppgradera hiss telefoner

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel, Mark & trädgård, GA, UnderhållsPlan	HSB
Individuell Mätdata och Debitering (IMD)	Infometric
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärme (SFAB)
Städning	Keab Grupp AB
Hiss service	Kone
Besiktning hissar	Kiwa
El leverantör	E.O.N + Vattenfall + Fortum (bytt under året)
Elnät	Vattenfall
Betallösning och administration laddstolpar	Eways
Solpaneler	Raymond Solar
Vinterväghållning	Frank Skyttberg Entreprenad
Ekonomisk förvaltare	Nabo
TV & bredband	Tele2
Soptömning	SRV Återvinning
Revisionsfirma	BoRevision Kungsbron
Vatten & avlopp	Botkyrka Kommun
Juridisk rådgivning	Fastighetsägarna
Nyckelbrickor	Svenska Stödskyddsförningen (SSF Service)
Skadedjursbekämpning	Nomor
Parkeringsövervakning	P-Service
Webbsida & epost	BRF Net
Nycklar till fastighet	Byggbeslag
Banktjänster	SBAB
Banktjänster (via Nabo)	Handelsbanken
Laddstolpar	Charge Amps
Tvätt av sopbehållare	Miljöhuset
Banktjänster (egna)	Swedbank

Armaturbyte alla gemensamma utrymmen LOT el (faktureras via Lundqvist & Trajer AB)

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Östliden GA:1 + GA:2.

Samfälligheten förvaltar ÖSTLIDEN GA:1 Andel 54% Berör Östliden 1 (Brf Fagerliden) och Östliden 2 (Brf Tullingedal) Grönytor inklusive parkbänkar, lekredskap, staket, trappor, träd och planteringar inom det av gemensamhetsanläggningen upptagna området, se aktbilaga KA1, samt ritningar, aktbilaga BE2. Dagvattenledningar med tillhörande brunnar, oljeavskiljare samt två fördröjningsmagasin från förbindelsepunkter för kommunala ledningar i Nyängsvägen och fram till brunnar belägna inom det av gemensamhetsanläggningen upptagna området. Gångvägar. Dessa är belagda med olika ytskikt inom området. Belysning inklusive stolpar, armaturer och ledningar från undercentralen fram till belysningsstolparna. ÖSTLIDEN GA 2 Andel 53% Berör Tullinge 19:420 (Botkyrka kommun), Östliden 1 (Brf Fagerliden) och Östliden 2 (Brf Tullingedal) Består av vatten- och spillvattenledningar med tillhörande brunnar och oljeavskiljare från förbindelsepunkt för kommunala ledningar i Fagerlidsvägen fram till anslutningspunkt för servitutsledningar för Tullinge 19:420. .

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har den 24-26/6 genomfört besiktning av kvarstående fel från bygget för tio år sedan.

Föreningens solceller driftsattes i februari och har under året levererat egenproducerad el som bidragit till sänkta elkostnader för föreningen.

I oktober genomfördes ett extra årsmöte för att hantera andra läsningen av stadgeändringar, samt kompletteringsval på föreningsfunktionärer. Uppdateringen omfattade stadgarnas 2 och 7 §§, samt tillägg av 45 § i syfte att underlätta föreningens förvaltning.

Föreningen har i augusti firat 10-årsjubileum med en gårdsfest.

Föreningen har ertappat en osanktionerad andrahandsuthyrning i föreningen som föranlett en rättelseanmodan.

Under året av hyresavtal med hjärtstartare tecknats för att öka boendes trygghet.

Föreningen har över året arbetat med att förbättra föreningens rutiner och även förbättrat informationen på föreningens webbsida.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgiften höjdes vid årsskiftet 2023/2024 med 19% för att kompensera för kostnadsökningar. Inför årsskiftet 2024/2025 aviserades en höjning med 9,8% tillsammans med justering av eltariff till 1,50 kr/kWh + moms och varmvattentariff till 70,00 kr/kWh + moms till följd av det nya elavtalet.

Från januari har en ny ekonomisk förvaltare tagit över, när föreningen bytte från Fastum till Nabo på grund av strul med tidigare leverantör. Bytet har också sänkt kostnaderna för föreningen. I samband med det har även eftersläpningen på faktureringen för el och varmvatten kortats ned från tre till två månader.

Två av föreningens banklån har löpt ut och har omförhandlas under året. Det ena lånet har delats upp i två mindre lån. Lånen har fördelats med olika tider för att sprida ut riskerna vid eventuella ränteökningar. Omförhandlingen har inneburit höjda räntekostnader på 400.000 kr/år, då föreningens största lån som också hade den mest förmånliga räntan fick mer än tre gånger så hög ränta vid omförhandlingen.

I december gick leverantören Eways i konkurs. Eways hanterade betallösning för elbilsladdning och föreningen hade 44.300 kr i fordringar på Eways vid konkursen.

Förändringar i avtal

Föreningen jobbar aktivt med att se över föreningens avtal för att förbättra service och sänka kostnader.

Föreningen har under året sagt upp avtalet för 1) fastighetsförvaltning, 2) egen markskötsel och 3) markskötsel gemensamhetsanläggning. Före årsskiftet tecknades nya avtal för 1) fastighetsförvaltning och 2) egen markskötsel. Avtalet sänker kostnaden för berörda delar med 105 000 kr/år.

Föreningens förmånliga treåriga elavtal har löpt ut och vi har tecknat ett nytt avtal med nytt pris, vilket medfört en kostnadsökning från 43,40 till 69,50 öre/kWh.

Övriga uppgifter

Under juni-juli genomfördes byte av lysrörsarmatur i gemensamma utrymmen till LED-belysning, vilket kommer bespara föreningen el- och underhållskostnader framöver. I arbetet kunde föreningen dra fördel av att en i styrelsen var utbildad elektriker, vilket sparade ungefär ett prisbasbelopp i kostnader kring upphandling och kontroll av arbetet när föreningen inte behövde köpa in vissa konsulttjänster.

Under året har två i styrelsen och en i valberedningen avgått i förtid, varvid kompletteringsval hållits och en ny styrelseledamot valts in och två valberedare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 362 196	4 585 894	4 100 746	4 074 170
Resultat efter fin. poster	-50 644	-278 356	-547 170	-336 587
Soliditet (%)	74	74	73	73
Yttre fond	1 308 096	1 157 076	1 059 681	929 346
Taxeringsvärde	121 000 000	121 000 000	121 000 000	87 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	991	835	750	745
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	85,0	86,1	86,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 958	8 968	9 376	9 585
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 958	8 968	9 376	9 585
Sparande per kvm totalyta, kr	340	240	197	232
Elkostnad per kvm totalyta, kr	50	59	62	62
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	91	85	81	78
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	31	30	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	163	176	173	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	2,33	-	-
Räntekänslighet (%)	9,04	10,7	12,5	12,9

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 414 554 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror på avskrivningar. Föreningen har ett positivt sparande och kassaflöde. För att möta ökade driftskostnader, har styrelsen beslutat om 9,8% avgiftshöjning från den 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	94 200 148	-	-	94 200 148
Upplåtelseavgifter	40 369 852	-	-	40 369 852
Fond, yttre underhåll	1 157 076	-	151 020	1 308 096
Balanserat resultat	-4 477 540	-278 356	-151 020	-4 906 916
Årets resultat	-278 356	278 356	-50 644	-50 644
Eget kapital	130 971 180	0	-50 644	130 920 536

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 906 916
Årets resultat	-50 644
Totalt	-4 957 560

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	151 020
Att från yttre fond i anspråk ta	-230 116
Balanseras i ny räkning	-4 878 464
	-4 957 560

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 362 196	4 562 649
Övriga rörelseintäkter	3	15 866	23 545
Summa rörelseintäkter		5 378 062	4 586 194
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 298 463	-2 003 801
Övriga externa kostnader	9	-212 895	-209 379
Personalkostnader	10	-141 753	-131 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 530 172	-1 485 468
Summa rörelsekostnader		-4 183 283	-3 830 153
RÖRELSERESULTAT		1 194 779	756 041
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		74 900	38 786
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 320 323	-1 073 183
Summa finansiella poster		-1 245 423	-1 034 397
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-50 644	-278 356
ÅRETS RESULTAT		-50 644	-278 356

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	172 884 001	173 079 276
Pågående projekt	13	0	1 149 285
Summa materiella anläggningstillgångar		172 884 001	174 228 561
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		172 884 001	174 228 561
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 663	9 233
Övriga fordringar	14	1 981 346	839 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	95 418	156 762
Summa kortfristiga fordringar		2 124 427	1 005 641
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 794 950	1 736 710
Summa kassa och bank		1 794 950	1 736 710
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 919 378	2 742 351
SUMMA TILLGÅNGAR		176 803 379	176 970 912

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		134 570 000	134 570 000
Fond för yttre underhåll		1 308 096	1 157 076
Summa bundet eget kapital		135 878 096	135 727 076
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 906 916	-4 477 540
Årets resultat		-50 644	-278 356
Summa fritt eget kapital		-4 957 560	-4 755 896
SUMMA EGET KAPITAL		130 920 536	130 971 180
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	38 241 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		38 241 000	12 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 852 000	33 145 000
Leverantörsskulder		92 900	117 994
Övriga kortfristiga skulder		29 758	37 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	667 185	699 595
Summa kortfristiga skulder		7 641 843	33 999 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 803 379	176 970 912

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 194 779	756 041
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 530 172	1 485 468
	2 724 951	2 241 509
Erhållen ränta	64 941	38 786
Erlagd ränta	-1 383 918	-1 033 294
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 405 974	1 247 002
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 174	21 758
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 294	27 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 390 506	1 296 467
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-185 612	-1 149 285
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-185 612	-1 149 285
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-52 000	-2 052 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-52 000	-2 052 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 152 894	-1 904 818
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 538 300	4 443 118
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 691 194	2 538 300

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tullingedal har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	4 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 573 200	3 842 944
Hysesintäkter, p-platser	367 400	358 950
Vatten	168 071	138 650
El	246 483	221 805
Övriga intäkter	7 042	300
Summa	5 362 196	4 562 649

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	3	14
Övriga intäkter	0	23 531
Försäkringsersättning	10 376	0
Övriga rörelseintäkter	5 487	0
Summa	15 866	23 545

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	271 268	259 560
Städning	109 107	104 778
Besiktning och service	70 612	12 063
Hiss serviceavtal	45 051	43 533
Övriga serviceavtal	4 381	1 094
Trädgårdsarbete	2 700	77 043
Mark/gård/utemiljö Planteringar	53 608	0
Snöskottning	133 651	133 562
Mattservice	15 231	12 690
Övrigt	13 908	0
Summa	719 516	644 322

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	9 499
Bostäder	2 072	0
Soprum/miljöanläggning	9 632	0
Dörrar och lås/porttele	0	8 375
Övriga gemensamma utrymmen	1 294	0
VA	2 669	0
Värme	4 432	769
Ventilation	4 284	3 369
El	7 070	0
Hissar	29 975	46 712
Fönster	25 419	0
Gård/markytor	1 163	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	5 548
Summa	88 010	74 272

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
El	230 116	0
Summa	230 116	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	249 544	296 954
Uppvärmning	458 499	428 866
Vatten	113 836	158 200
Sophämtning	217 857	205 354
Summa	1 039 737	1 089 374

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	57 756	48 748
Självrisker	11 400	0
Kabel-TV	0	39 085
Bredband	0	108 000
Bredband/Kabeltv	151 928	0
Summa	221 084	195 833

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	25 710	28 477
Programvaror	840	859
Övriga förvaltningskostnader	34 034	40 659
Juridiska kostnader	9 547	7 000
Revisionsarvoden	17 819	27 000
Styr.möte/stämma/städdag	14 248	1 964
Ekonomisk förvaltning	67 500	94 645
Mättningskostnader	34 424	0
Bankkostnader	3 092	3 044
Medlems- & föreningsavg	5 681	5 730
Summa	212 895	209 379

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	101 500
Sociala avgifter	27 153	30 005
Summa	141 753	131 505

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 319 799	1 073 138
Övriga räntekostnader	524	0
Övriga finansiella kostn	0	45
Summa	1 320 323	1 073 183

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	186 704 680	186 704 680
Omklassificering från pågående	1 334 897	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	188 039 577	186 704 680
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 625 404	-12 139 936
Årets avskrivning	-1 530 172	-1 485 468
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 155 576	-13 625 404
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	172 884 001	173 079 276
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 800 000</i>	<i>39 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
Summa	121 000 000	121 000 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 149 285	0
Årets investering	185 612	1 149 285
Omklassificering till byggnad	-1 334 897	0
Utgående redovisat värde	0	1 149 285

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38 827	38 056
Skattefordringar	43 123	0
Övriga fordringar	3 152	0
Valutakonto	0	446 791
Nabo Klientmedelskonto	840 314	354 799
Borgo	1 055 929	0
Summa	1 981 346	839 646

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 217	73 162
Fastighetsskötsel	7 230	66 612
Försäkringspremier	20 388	16 988
Förvaltning	15 625	0
Inkomsträntor	9 958	0
Summa	95 418	156 762

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank D	2026-05-25	4,01 %	5 200 000	5 200 000
Swedbank C	2025-03-25	4,03 %	6 800 000	6 800 000
Swedbank A	2027-03-25	3,45 %	9 000 000	9 000 000
Swedbank E	2027-08-25	2,68 %	9 000 000	9 000 000
Swedbank B	2026-09-25	2,57 %	7 987 000	15 145 000
Swedbank F	2027-09-25	2,51 %	7 106 000	0
Summa			45 093 000	45 145 000
Varav kortfristig del			6 852 000	33 145 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 833 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 436	61 819
Städning	9 744	0
El	25 737	30 658
Uppvärmning	54 648	63 357
Löner	41 830	37 645
Sociala avgifter	14 315	13 000
Utgiftsräntor	49 291	112 886
Förutbetalda avgifter/hyror	448 184	354 799
Beräknat revisionsarvode	22 000	25 431
Summa	667 185	699 595

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Konkursboet efter Eways drog mer pengar från föreningens medlemmar i januari, trots brist på avtal, vilket ökat skulden till föreningen. Föreningen har dialog med uppköparen av konkursboet rörande återbetalning. Föreningen har fortsatt förhandlingen om skötsel av mark i gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Fagerliden, samt med kort varsel bytt betalningslösning för elbilsladdning.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Botkyrka

Alexander Persson
Styrelseledamot

Gunilla Nygren
Styrelseledamot

Jila Persson
Kassör

Pär Ahlgren
Ordförande

Ulla Kristina Wennbäck
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision AB
Maria Sukhova
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2025 11:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 29.04.2025 10:14

DOCUMENT ID:

BkBpuqWRyee

ENVELOPE ID:

ryM605-Aklx-BkBpuqWRyee

DOCUMENT NAME:

Brf Tullingedal, 769623-7879 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PÅR AHLGREN par.ahlgren@outlook.com	Signed Authenticated	29.04.2025 10:45 29.04.2025 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.154.66
2. GUNILLA NYGREN gunilla.m.nygren@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 11:13 29.04.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.173.124
3. ALEXANDER PERSSON alexander.persson0425@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 19:25 29.04.2025 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.241.91
4. JILA PERSSON jila.persson@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 19:37 29.04.2025 19:35	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.241.91
5. Ulla Kristina Wennbäck ulla.wennbeck1@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 20:11 29.04.2025 20:10	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.46.201
6. MARIA SUKHOVA maria.sukhova@kungsbronborevison.se	Signed Authenticated	01.05.2025 11:53 01.05.2025 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tullingedal, org.nr. 769623–7879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tullingedal för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tullingedal för räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2025 11:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 29.04.2025 10:14

DOCUMENT ID:

HyDadcbR1le

ENVELOPE ID:

S1mau5ZRJgx-HyDadcbR1le

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Tullingedal.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA SUKHOVA	 Signed	01.05.2025 11:52	eID	Swedish BankID
maria.sukhova@kungsbronborevisi on.se	Authenticated	01.05.2025 11:40	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed