

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF TULLMÄSTAREN

2024

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen TULLMÄSTAREN

Tid: Onsdagen den 14 maj 2025, kl. 18:00

Lokal: Fyrisvalls Café och bageri

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.
 - Fråga om att inrätta ett hobbyrum, se bilaga 1
 - Beslut om gemensamt elavtal, se bilaga 2
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Tullmästaren
Org nr 769626-2018

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har efter föreningsstämman den 17 april 2024 haft följande sammansättning:

Vald till stämma		
Cecilia Axelsson	Ordförande	2025
Johan Torbratt	Ledamot	2026
Ingela Marklinder	Ledamot	2025
Angelica Dipeders	Ledamot	2026
Mathias Gustafsson	Ledamot	2026
Bengt Sandblad	Suppleant	2025
Johan Clachan	Suppleant	2025
Kevin Juneskans	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Till valberedning valdes Artor Pogosean och Felicia Andersson.

Föreningsstämman reserverade 2,5 prisbasbelopp motsvarande 131 250 kr exklusive arbetsgivaravgift i arvode till styrelsen.

Föreningen är ägare till fastigheten Librobäck 11:6 i Uppsala kommun. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem till sex våningar med totalt 64 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 693 m² och en lokal med en total lokalarea om ca. 715 m². Värdeår 2014. Föreningen disponerar över 51 parkeringsplatser varav 22 i garage. I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2063.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har 7 bostadsrätter överlåtits.

Lokalen uthyres till Uppsala kommun för förskoleverksamhet enligt avtal som sträcker sig till 2029-12-31. Föreningen har 2014 erhållit 3 457 863 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de första tio åren, dvs. till och med 2024.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Försäkringar. Försäkringen omfattar ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garaget utgår från och med fastställt värdeår. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för försäljning av nyttigheter, parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningens fastighet är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar.

GA:14 delas med HSB BRF 85 Brändbo, HSB BRF 48 Börjetull och BRF Studio-Tullhuset.

Gemensamhetsanläggningen omfattar körväg med vändplats, kantstensparkeringar och grönytor.

Parkeringsplatser i carport samt belysning med tillhörande ledningar vid carportarna ingår också (El till belysningen matas från Libroäck 11:6). Dock ingår inte själva carportbyggnaden med motorvärmarruttar, cykelrum eller soprum i gemensamhetsanläggningen. Dagvatten- och dräneringsledningar inklusive brunnar och stuprörsavsättningar för samtliga carportar, soprum och cykelrum omfattas, men själva stupröret ingår inte.

GA:15 delas med BRF Norrman, Samfällighet Kvarnparken, HSB BRF 85 Brändbo, HSB BRF 48 Börjetull, och BRF Studio-Tullhuset. Denna gemensamhetsanläggning omfattar körväg.

GA:6 delas med BRF Studio-Tullhuset och består av innegård och förgårdsmark med planteringar och gångar, gårdsuppbbyggnad, grönytor samt belysning på gården inklusive ledningar. Tekniska anordningar, stuprörsavsättningar för samtliga tag, dagvattenledningar inklusive pump, brunnar och tillhörande spillvattenledningar ingår också.

GA:7 delas med BRF Studio-Tullhuset och består av miljörum med tillhörande belysning. Brf Tullmästaren har i samråd med Studio-Tullhuset slutat nyttja miljörummet.

Avsättningen till föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med underhållsplanen 85 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Föreningen har avtal med MBF gällande ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med UBC Teknisk förvaltning gällande fastighetsskötsel av byggnad och gemensamhetsanläggningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen ingått ett nytt avtal med Uppsala kommun som fortsatt kommer vara hyresgäst och bedriva förskoleverksamhet i föreningens lokal. Det nya avtalet sträcker sig 5 år från den 1 januari 2025 till och med den 31 december 2029. Förskolegården har under sommaren rustats upp och lekställningarna har fått nya golv.

Från och med den 1 mars upphörde föreningens försäkring gällande gemensamt bostadsrättstillägg vilket innebär att det sedan den 1 mars 2024 är varje enskild medlems ansvar att teckna en sådan försäkring.

Föreningen har haft ett stadigt behov av fler laddplatser för hybrid och elbilar. Hittills har laddarna finansierats av föreningen. Hyresgästen har därefter långsamt återbetalat genom en månadsavgift samt en något högre kW/h-avgift. Allt eftersom fler laddare tillkommer dyker nya utmaningar och kostnader upp. Inte minst i form av administrering och underhåll. För att få en rättvis kostnad där de som inte nyttjar laddstolparna inte ska behöva vara med och betala för dessa samt för att minska den tid som går till administration och underhåll har föreningen ingått ett avtal med Laddaccess. Det nya avtalet började gälla den 20 september och innebär att nya laddstolpar sätts upp efter behov och att föreningen inte belastas för några som helst kostnader kopplat till laddstolparna.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	6 486 155	6 188 887	6 039 010	5 847 924
Resultat efter finansiella poster	kr	1 011 109	942 610	518 624	939 699
Soliditet	%	68	68	67	67
Likviditet	%	219	161	111	74
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	553	537	537	537
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	612	583		
Skuldsättning per kvm	kr	9 964	10 157	10 350	10 543
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	12 431	12 671	12 912	13 153
Energikostnad per kvm	kr	150	136	142	121
Räntekänslighet (grundavgift)	%	22,5	23,6	24,0	24,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	20,3	21,7		
Sparande per kvm	kr	392	374	393	394
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	53,75	53,00		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	88 619 000	56 551 000	2 931 939	5 421 501	942 610
Reservering till yttre fond			544 680	-544 680	
Ianspråktagande av yttre fond			-45 434	45 434	
Balansering av föregående års resultat				942 610	-942 610
Årets resultat					1 011 109
Belopp vid årets utgång	88 619 000	56 551 000	3 431 185	5 864 865	1 011 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	5 864 865
Årets resultat	1 011 109
	6 875 974

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	544 680
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-124 213
I ny räkning balanseras	6 455 507
	6 875 974

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	1 011 109
Dispositioner	-420 467

Årets resultat efter dispositioner	590 642
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 851 652
---	-----------

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2063. Fram till år 2063 finns ett beräknat underhållsbehov om 15 935 tkr, vilket föreslagen reservering täcker.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	6 463 818	6 170 103
Övriga rörelseintäkter		22 337	91 858
Summa rörelseintäkter		6 486 155	6 261 961
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 227 520	-2 329 747
Periodiskt underhåll	5	-124 213	-45 434
Övriga externa kostnader	6	-200 331	-159 125
Arvoden och personalkostnader	7	-170 271	-166 946
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 648 760	-1 666 217
Summa rörelsekostnader		-4 371 095	-4 367 469
Rörelseresultat		2 115 060	1 894 492
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	138 958	73 179
Räntekostnader		-1 242 909	-1 025 061
Summa finansiella poster		-1 103 951	-951 882
Resultat efter finansiella poster		1 011 109	942 610
Årets resultat		1 011 109	942 610
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		1 011 109	942 610
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		124 213	45 434
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-544 680	-544 680
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		590 642	443 364

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1,2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

221 952 920

223 578 186

Inventarier, verktyg och installationer

10

140 962

164 456

Summa materiella anläggningstillgångar

222 093 882

223 742 642

Summa anläggningstillgångar

222 093 882

223 742 642

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

60

4

Övriga fordringar

11

127 378

98 218

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

45 893

100 198

Klientmedel i SHB

4 940 557

3 754 243

Summa kortfristiga fordringar

5 113 888

3 952 663

Summa omsättningstillgångar

5 113 888

3 952 663

Summa tillgångar

227 207 770

227 695 305

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		145 170 000	145 170 000
Fond för yttre underhåll		3 431 185	2 931 939
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>148 601 185</i>	<i>148 101 939</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 864 865	5 421 500
Årets resultat		1 011 109	942 610
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>6 875 974</i>	<i>6 364 110</i>
Summa eget kapital		155 477 159	154 466 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	44 895 000	45 910 000
Summa långfristiga skulder		44 895 000	45 910 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	25 872 500	26 227 500
Leverantörsskulder		119 537	176 391
Skatteskulder		0	50 222
Övriga skulder	14	169 925	140 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		673 649	724 608
Summa kortfristiga skulder		26 835 611	27 319 256
Summa eget kapital och skulder		227 207 770	227 695 305

Kassaflödesanalys

2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	2 115 059	1 894 492
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	1 648 760	1 666 217

Erhållen ränta	138 958	73 179
Erlagd ränta	-1 242 909	-1 025 061

2 659 868	2 608 827
------------------	------------------

Ökning/minskning kundfordringar	0	9 000
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	25 089	-65 312
Ökning/minskning leverantörsskulder	-56 854	54 436
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-71 791	44 876

Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 556 312	2 651 827
---	------------------	------------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-1 370 000	-1 370 000
---------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 370 000	-1 370 000
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde	1 186 312	1 281 827
Likvida medel vid årets början	3 754 244	2 472 417

Likvida medel vid årets slut	4 940 556	3 754 244
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2134)
Laddboxar	5 år	(t.o.m. år 2026)
Toalett hyreslokal	20 år	(t.o.m. år 2040)
Cykelställ	10 år	(t.o.m. år 2030)
Solceller	25 år	(t.o.m. år 2046)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

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

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

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har lämnats oförändrade.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 148 296	3 056 664
Hyror lokaler	2 223 396	2 120 820
Hyror parkering	555 571	543 296
Vattenavgifter	157 425	81 651
Elavgifter	34 716	10 390
Kabel-TV avgifter	180 480	180 480
Övriga hyrestillägg	155 436	155 436
Övrig momspliktig intäkt	8 898	23 483
Brutto	6 464 218	6 172 220
Hyresförluster vakanser parkering	-400	-2 117
Summa nettoomsättning	6 463 818	6 170 103

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuellt mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	303 041	309 778
Reparationer, löpande underhåll	162 619	327 577
Elavgifter	266 672	290 257
Uppvärmning	557 007	477 960
Vatten och avlopp	245 057	200 072
Renhållning	129 523	147 729
Försäkringar	53 777	60 599
Avgift till gemensamhetsanläggning	102 929	99 204
Kabel-TV / Internet	167 386	167 834
Övriga fastighetskostnader	64 105	73 333
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	175 404	175 404
Summa driftskostnader	2 227 520	2 329 747

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
OVK	0	35 765
Målning carport	0	9 669
Stamspolning	46 929	0
Byte varmvattenmätare	54 000	0
Golvbyte	23 285	0
Summa periodiskt underhåll	124 214	45 434

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga hyreskostnader	6 087	5 571
Kommunikation	7 719	7 433
Indrivning	2 146	0
Revision	38 828	24 700
Föreningsmöten	0	3 283
Ekonomisk och administrativ förvaltning	87 708	84 222
Övriga förvaltningskostnader	30 147	22 637
Konsultarvoden	16 351	0
Övriga externa tjänster	11 346	11 279
Summa övriga externa kostnader	200 332	159 125

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	131 250	131 250
Sociala kostnader	39 021	35 696
Summa arvoden, personalkostnader	<u>170 271</u>	<u>166 946</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	123 314	63 218
Övriga ränteintäkter	15 644	9 961
Summa finansiella intäkter	<u>138 958</u>	<u>73 179</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	187 270 587	187 270 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 270 587	187 270 587
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 319 858	-12 677 135
Årets avskrivningar	-1 625 266	-1 642 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 945 124	-14 319 858
Utgående planenligt värde	<u>171 325 463</u>	<u>172 950 729</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 627 457	50 627 457
Utgående planenligt värde	50 627 457	50 627 457
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>221 952 920</u>	<u>223 578 186</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	168 000 000	168 000 000
Taxeringsvärde mark	63 544 000	63 544 000
	<u>231 544 000</u>	<u>231 544 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	214 000 000	214 000 000
Lokaler	17 544 000	17 544 000
	<u>231 544 000</u>	<u>231 544 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	388 737	388 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	388 737	388 737
Ingående ackumulerade avskrivningar	-224 281	-200 787
Årets avskrivningar	-23 494	-23 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-247 775	-224 281
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>140 962</u>	<u>164 456</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	66 012	64 379
Skattefordringar	1 462	0
Fordran andelshavare	59 904	33 839
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>127 378</u>	<u>98 218</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,19	2028-09-30	8 232 500
Stadshypotek	0,99	2027-09-30	12 112 500
Stadshypotek	0,89	2025-09-30	13 007 500
Stadshypotek	0,75	2026-09-30	12 557 500
Stadshypotek	3,00	2025-09-30	11 795 000
Stadshypotek	2,70	2029-09-30	13 062 500
Summa skulder till kreditinstitut			70 767 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 370 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-24 502 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			44 895 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			63 917 500

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	90 830 000	90 830 000
Summa ställda säkerheter	90 830 000	90 830 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	144 743	135 500
Övriga kortfristiga skulder	23 690	3 635
Skulder till MBF	1 492	0
Deponerade medel	0	1 400
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>169 925</u>	<u>140 535</u>

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Cecilia Axelsson
Ordförande

Johan Torbratt

Ingela Marklinder

Angelica Dipeders

Mathias Gustafsson

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

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

CECILIA AXELSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 13:30:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Cecilia Emma Axelsson

Cecilia Axelsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.67.41.237

JOHAN TORBRATT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-14 06:43:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN MAGNUS TORBRATT

Johan Torbratt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.73.3.73

ANGELICA DIPEDERS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-12 10:13:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANGELICA DIPEDERS

Angelica Dipeders

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.231.83.201

INGELA MARKLINDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 06:39:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGELA MARGARETA
MARKLINDER

Ingela Marklinder

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 130.238.189.75

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 11:04:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Claes Mathias Gustafsson

Mathias Gustafsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.66.79.211

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-17 09:04:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.124

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Tullmästaren, org.nr 769626-2018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tullmästaren för år 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01 –2024-12-31).

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 2024 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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. Risker 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 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 av Tullmästaren för år 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01 –2024-12-31) 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
- 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.

Karlskrona, den dag som framkommer av elektronisk signering

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-17 09:04:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.124

Motion om förslag till att inrätta ett hobbyrum i BRF Tullmästaren

Styrelsen föreslår att vi inrättar ett hobbyrum i ett befintligt förråd i källaren. Förslag är i barnvagnsförrådet i källaren vid fastighetsförråden i 13B. Det används idag mycket lite.

Det behövs i så fall att vi gör enklare förändringar i rummet, främst ventilation in i rummet samt elanslutningar.

Hobbyrummet skulle vara tillgängligt för alla medlemmar som vill kunna laga saker, snickra, måla, slipa, meka med cyklar, valla skidor etc.

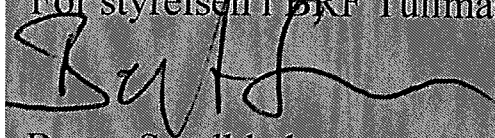
Rummet skulle utrustas med basal utrustning som snickarbänk, avlastningsbord, enkla skåp, städmaterial samt soptunna.

Möbler etc kan inköpas billigt t ex via Blocket.

Kostnaderna för samtliga åtgärder kan uppskattas till högst 20.000 kr.

Uppsala 2025-01-30

För styrelsen i BRF Tullmästaren, genom



Bengt Sandblad

Motion om övergång till gemensamt elavtal BRF Tullmästaren

Bakgrund

I dagens samhälle är elförbrukning en viktig och betydande kostnad för alla hushåll. Många bostadsrättsföreningar har övergått till gemensamma elavtal för att dra nytta av de ekonomiska fördelarna och förenkla hanteringen av elavtal för alla medlemmar.

Förslag

Vi föreslår att vår bostadsrättsförening övergår till ett gemensamt elavtal där föreningen tar på sig ansvaret för elförsörjningen till samtliga lägenheter. Genom att förhandla fram ett gemensamt avtal kan föreningen erhålla bättre elpriser och förbättra den ekonomiska situationen för alla medlemmar. Framför allt genom att eliminera de fasta nätkostnader som alla medlemmar annars har från Vattenfall.

Fördelar

1. **Ekonomiska besparingar:** Genom att förhandla fram ett gemensamt avtal kan vi minska elpriset per kWh och därmed sänka kostnaderna för samtliga medlemmar.
2. **Enklare administration:** Med gemensamt elavtal slipper varje medlem hantera individuella elavtal och fakturor, vilket förenklar administrationen för föreningen.
3. **Inga fasta avgifter:** Genom att ha ett gemensamt avtal betalar medlemmen enbart för den el den förbrukar. Fasta avgifter (nätavgift, årsavgift) betalas av föreningen för de avtal som tecknas lite beroende på hur elcentraler måste byggas om men som mest troligen. (alltså inga fakturor från vattenfall med årsavgifter)
4. **Egenproducerad solenergi:** Genom att teckna gemensamt avtal kan vi använda den el vi producerar på ett bättre sätt själva i stället för att sälja den till vattenfall.

Förslag till beslut

Att bostadsrättsföreningen uppdrar åt styrelsen att teckna ett gemensamt elavtal för samtliga medlemmar utifrån vad styrelsen anser är det bästa avtalet gällande pris.

För styrelsen genom Niklas Gustafsson