

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Gamla Tullen
Org nr: 716456-4366



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomrätt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

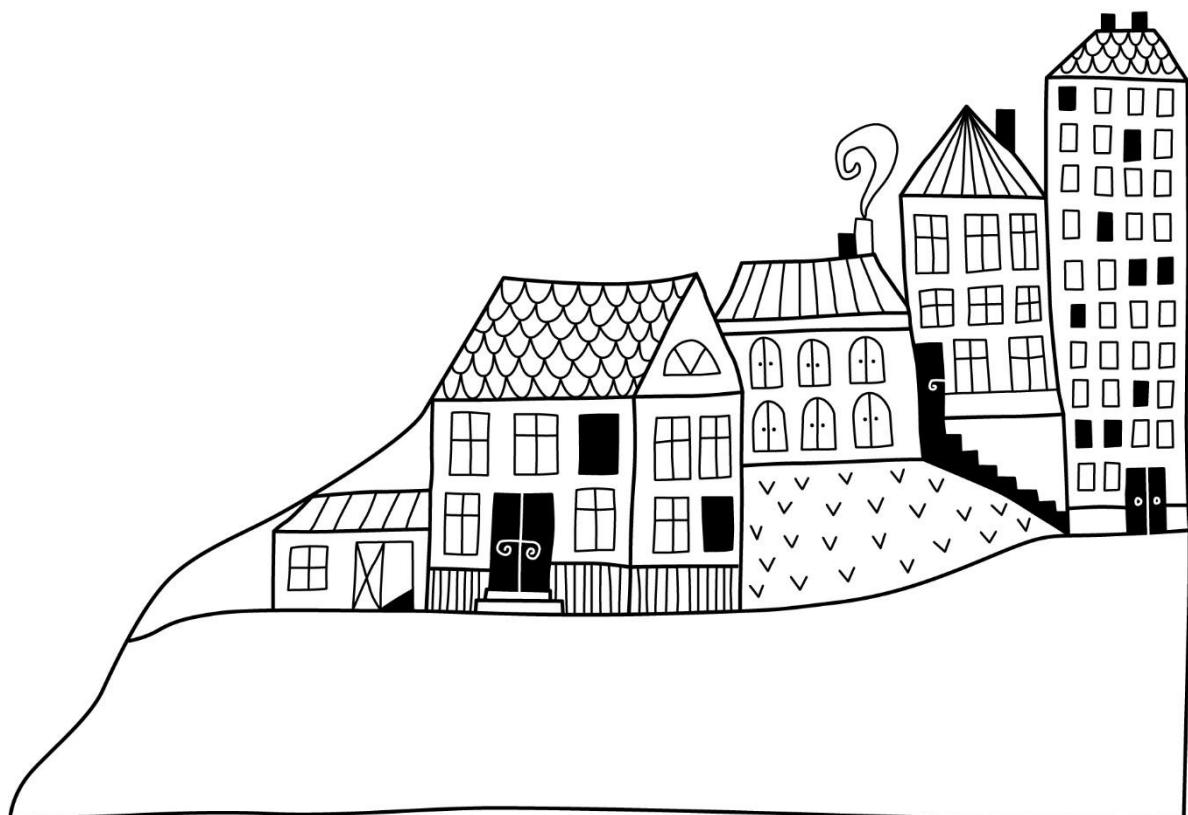
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gamla Tullen får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-07-09. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11. Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 166 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -200 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gamla Tullen 5 och Oregården nr 12 i Falun kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 14 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1984 och 1985. Fastigheternas adresser är Blindgatan 1 A-F och Blindgatan 4 i Falun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar inkl bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	3
2,5 rum och kök	1
3 rum och kök	4
5 rum och kök	4

Total tomtarea	1 618 m ²
Total bostadsarea	1 116 m ²

Årets taxeringsvärde	15 192 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 192 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Digital-TV	Tele2 Sverige AB
Billaddning	Eways

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 151 tkr och planerat underhåll för 343 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2024 och visar på ett avsättningsbehov om 379 tkr per år. Årets avsättning till underhållsfond uppgår till 355 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Målning av fasader	2013
Fjärrvärmeytbyggnad, fläkt	2015
Låssystem	2016
Fasadrenovering	2020
Fönsterrenovering	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte vxv, termostater värmecentral	266 476
Renovering två badrum och tvättstuga	71 033
Fönsterrenovering	5 498

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Hansson	Ordförande	2026
Kjell Nydahl	Sekreterare	2025
Emil Kalentun	Ledamot	2025
Emil Lundmark	Ledamot	2025
Göran Andersson	Ledamot	2026
Gunnar Eriksson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Rönnerholm	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 21 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-06-01 då den höjdes med 9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2025-03-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 019	984	930	920	903
Resultat efter finansiella poster*	-361	-558	16	208	-377
Soliditet %*	13	17	24	23	21
Likviditet %	58	31	57	439	351
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	89	99	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	905	874	830	822	802
Energiostnad kr/kvm*	246	227	215	201	170
sparande kr/kvm*	132	279	246	315	333
Skuldsättning kr/kvm*	4 157	4 290	4 423	4 556	4 689
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 157	4 290	4 423	4 556	4 689
Räntekänslighet %*	4,6	4,9	5,3	5,5	5,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, varme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhets förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Under de senaste åren har höjningar av taxor, kostnader för försäkringsskador och stora underhåll gjort att föreningen haft det svårt att höja avgifterna i den takt som krävts. Föreningen har ändå gjort flera höjningar som varit nödvändiga och planerar fortsatt höjningar de kommande åren. Föreningen planerar att gå över till K3 och man kommer då inom några år att vända den balanserade förlusten då avsättning till underhållsfonden blir lägre.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	699 600	15 698	918 586	-557 606
Disposition enl. årsstämmobeslut			-557 606	557 606
Reservering underhållsfond		355 000	-355 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-343 007	343 007	
Årets resultat				-361 151
Vid årets slut	699 600	27 691	348 987	-361 151

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	360 980
Årets resultat	-361 151
Årets fondreservering enligt stadgarna	-355 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	343 007
Summa	-12 164

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-12 164
---------------------------------	---------

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	-361 151
Ianspråktagande av underhållsfond	343 007
Avsättning till underhållsfond	-355 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-373 144

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

		2024-01-01	2023-01-01
Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 019 294	984 143
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	110 583
Summa rörelseintäkter		1 019 294	1 094 726
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-928 812	-1 225 456
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 025	-141 815
Personalkostnader	Not 6	-23 917	-24 341
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-165 522	-140 681
Summa rörelsekostnader		-1 267 275	-1 532 293
Rörelseresultat		-247 981	-437 567
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 751	19 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-120 920	-139 191
Summa finansiella poster		-113 170	-120 038
Resultat efter finansiella poster		-361 151	-557 606
Årets resultat		-361 151	-557 606

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 003 306	5 152 821
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	141 399	317 480
Summa materiella anläggningstillgångar		5 144 705	5 470 301
Summa anläggningstillgångar		5 144 705	5 470 301
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	12 427	11 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	80 983	73 880
Summa kortfristiga fordringar		93 410	85 839
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	445 520	753 498
Summa kassa och bank		445 520	753 498
Summa omsättningstillgångar		538 930	839 337
Summa tillgångar		5 683 636	6 309 638

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	699 600	699 600
Fond för yttre underhåll	27 691	15 698
Summa bundet eget kapital	727 291	715 298
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	348 987	918 586
Årets resultat	-361 151	-557 606
Summa fritt eget kapital	-12 164	360 980
Summa eget kapital	715 127	1 076 278
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 043 290
Summa långfristiga skulder		4 043 290
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	595 980
Leverantörsskulder		148 090
Skatteskulder		2 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	178 921
Summa kortfristiga skulder		925 219
Summa eget kapital och skulder	5 683 636	6 309 638

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	–247 981	–437 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	165 522	140 681
	–82 459	–296 887
Erhållen ränta	7 751	19 153
Erlagd ränta	–124 977	–128 310
	–199 685	–406 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	–7 571	–10 141
Rörelsесkulder (ökning +, minskning –)	–112 514	243 140
	–319 771	–173 045
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i installationer*	160 074	–320 148
	160 074	–320 148
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	–148 280	–148 280
	–148 280	–148 280
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	–307 978	–641 473
Likvida medel vid årets början	753 498	1 394 970
Likvida medel vid årets slut	445 520	753 498
Kassa och Bank BR	445 520	753 498

*Årets positiva belopp i installationer avser bidrag

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Ett annorlunda sätt att se på nettoomsättning gör att jämförelsetalen inte alltid går att jämföra med föregående år.

Kassaflödesanalysen är omgjord, vilket innebär att föregående års jämförelse blir annorlunda.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

I årsavgiften ingår värme, vatten och renhållning.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Tillkommande utgifter	Linjär	20-35
Markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 009 908	975 163
Elavgifter	3 130	0
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavg	6 256	8 980
Summa nettoomsättning	1 019 294	984 143

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	5 594
Övriga rörelseintäkter	0	104 989
Summa övriga rörelseintäkter	0	110 583

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Underhåll	−343 007	−728 675
Reparationer, försäkringsskador	−150 919	−120 774
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−22 820	−22 246
Försäkringspremier	−44 671	−38 415
Kabel- och digital-TV	−29 472	−27 092
Serviceavtal, Eways	−9 510	0
Sotning	−778	0
Obligatoriska besiktningar, Energideklaration	−11 250	0
Snö- och halkbekämpning	0	−4 930
Förbrukningsmaterial	−6 932	−535
Vatten	−61 826	−54 856
Fastighetsel	−51 839	−49 438
Uppvärmning	−160 900	−149 246
Sophantering och återvinning	−29 888	−24 249
Förvaltningsarvode utedmiljö, trädbeskärning	−5 000	−5 000
Summa driftskostnader	−928 812	−1 225 456

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-111 720	-108 598
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-8 355	-8 805
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 255	-6 563
Bankkostnader	-2 435	-2 100
Övriga externa kostnader, TA-plan samt Polistillstånd	-4 010	0
Summa övriga externa kostnader	-149 025	-141 815

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-19 000	-19 000
Sociala kostnader	-4 917	-5 341
Summa personalkostnader	-23 917	-24 341

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-128 164	-118 305
Avskrivningar tillkommande utgifter	-21 350	-19 708
Avskrivning Installationer	-16 007	-2 668
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-165 522	-140 681

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	447
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	85	0
Övriga ränteintäkter	7 666	18 706
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 751	19 153

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	–120 800	–138 938
Räntekostnader till kreditinstitut	–120	–253
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	–120 920	–139 191

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärdens

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 749 000	7 749 000
Mark	150 000	150 000
Tillkommande utgifter	617 625	617 625
Markanläggning	50 000	50 000
Summa anskaffningsvärdet vid årets slut	8 566 625	8 566 625

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	–3 013 493	–2 895 188
Tillkommande utgifter	–350 311	–330 603
Markanläggningar	–50 000	–50 000
	–3 413 804	–3 275 791

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	–128 164	–118 305
Årets avskrivning tillkommande utgifter	–21 350	–19 708
	–149 514	–138 013
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	–3 563 318	–3 413 804

Restvärdet enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	4 607 343	4 735 506
Mark	150 000	150 000
Tillkommande utgifter	245 964	267 314
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärdens

Bostäder	15 192 000	15 192 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärdet

varav byggnader

varav mark

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	124 868	124 868
Installationer	<u>320 148</u>	0
	445 016	124 868
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	<u>−160 074</u>	320 148
	−160 074	320 148
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	284 942	445 016
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−124 868	−124 868
Installationer	<u>−2 668</u>	0
	−127 536	−124 868
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	<u>−16 007</u>	−2 668
	−16 007	−2 668
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−124 868	−124 868
Installationer	<u>−18 675</u>	−2 668
	−143 543	−127 536
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	141 399	317 480
Restvärde enligt plan vid årets slut	141 399	317 480
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	141 399	317 480

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 427	11 959
Summa övriga fordringar	12 427	11 959

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 734	39 373
Förutbetalta förvaltningsarvode	27 930	27 149
Förutbetalda kabel-tv-avgift	7 319	7 358
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 983	73 880

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	240 732	233 316
Transaktionskonto	204 788	520 181
Summa kassa och bank	445 520	753 498

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	4 639 270	4 787 550
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-138 280	-148 280
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-457 700	-2 090 885
Långfristig skuld vid årets slut	4 043 290	2 548 385

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,47%	2025-09-30	467 500,00	0,00	10 000,00	457 500,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,72%	2026-12-31	2 160 025,00	0,00	69 140,00	2 090 885,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,19%	2029-12-31	2 160 025,00	0,00	69 140,00	2 090 885,00
Summa			4 787 550,00	0,00	148 280,00	4 639 270,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansomdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 457 700 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lån under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 887	5 970
Upplupna räntekostnader	18 713	22 770
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	186 788
Upplupna elkostnader	5 132	7 699
Upplupna vattenavgifter	5 722	3 645
Upplupna värmekostnader	20 617	21 755
Upplupna kostnader för renhållning	2 441	2 285
Upplupna revisionsarvoden	16 250	15 000
Upplupna styrelsearvoden	38 000	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	32 015
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	61 159	58 457
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 921	375 383

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 097 000	7 097 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Digital signering med Bank-Id, se längst ned på sidan

Andreas Hansson

Kjell Nydahl

Emil Kalentun

Göran Andersson

Gunnar Eriksson

Emil Lundmark

Vår revisionsberättelse har lämnats – Digital signering med Bank-Id, se längst ned på sidan

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GAMLA TULLEN, org. nr 716456-4366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GAMLA TULLEN för år 2024.

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 upptäcka en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 granskningssättgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningssättgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömmningen 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.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författnings

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GAMLA TULLEN för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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, konsideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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.

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.

Falun den datum enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelar över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplans ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalda kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalda avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsintekningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgatliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrs av över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänpörliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänpörliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det längsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Anteckningar

Bostadsrättsföreningen Gamla Tullen

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gamla Tullen i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi.
Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

