



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tulohuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-04.

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
Bojen 14	2005	STOCKHOLM

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1976

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 4 204 kvm, 1 lokal om 528 kvm samt gemensamhetsytor om 501 kvm. Byggnadernas totalyta är 5233 kvm.

Styrelsens sammansättning

René Disteli	Ordförande
Anders Christer Yngvesson	Styrelseledamot
Anne Cathrine Skoog	Styrelseledamot
Elsa Agneta Lagercrantz	Styrelseledamot
Henrik Lagerhed	Styrelseledamot
Ragnar Santesson	Suppleant
Rebecka Enhörning	Suppleant

Valberedning

Susanne Ekberg Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöter.

Revisorer

Monika Lindgren Auktoriserad Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-03. Första omröstningen om nya stadgar anpassade till nya bostadsrättslagen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2082. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2023** ● Ombyggnad av plan 2 till 4 nya bostäder. Inflytt 2022- 2023
- 2021** ● Fasadrenovering samt avrinning fasad
Fönsterrenovering
- 2020-2022** ● Ombyggnad av lokal på plan 1 - I samband med ombyggnad av lokal, bygget klart feb 2022
- 2019** ● Rörstambyte, stam 3 ljusgången
- 2018-2020** ● Ombyggnation av lokal plan 1 till bostad - Inkluderar byte av avloppsstam genom UC
- 2017-2018** ● Trapphusrenovering Kungsholms strand
- 2016** ● Service och uppgradering av hiss Kungsholms strand - Förebyggande underhåll för att minimera störningar.
- 2015-2016** ● Rörstambyte Kungsholms strand, plan 1-8
- 2014** ● Soprum och sopsäcksväxlare
- 2011-2012** ● Renovering entré Kungsholms strand
- 2011** ● Rörstambyte Kungsholms strand, plan 9-10
- 2008-2013** ● Trapphusrenovering Fridhemsgatan - I samband med ombyggnad från kontor till bostäder.
- 2008** ● Rörstambyte Fridhemsgatan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Arbetet med att de sista lägenheterna samt förråden på plan 2 har slutförts.

Lägenheterna har sålts och inbringat ett väsentligt tillskott till föreningen samt förråden har hyrts ut. Slutavräkning skedde i februari 2024 vilket kommer att innebära att den skuldförda förutbetalda intäkten på 16 000 000 kronor som återfinns i bokslutet 2023-12-31 kommer tillföras bundet eget kapital under 2024.

Under året har föreningen drabbats av en vattenskada hos vår hyresgäst som tillsammans med erhållen försäkringsersättning påverkat resultatet negativt.

Amortering av befintliga lån har under räkenskapsåret skett med 7 320 000 kr.

Omförhandling av räntan har skett av tre av fyra lån. Föreningen har en mix av rörlig ränta 4,52% (3 månaders Stibor) och fast ränta 4,05%, som löper ut under slutet av 2024.

Hyreslokaler:

Hyresrabatt har givits till hyresgästen Brothers. Hyresgästen har utöver detta deponerat viss hyra hos Länsstyrelsen och diskussion pågår till vem beloppet skall tillfalla. Föreningens uppfattning är att föreningen uppfyllt alla sina skyldigheter.

Övriga uppgifter

Sopnedkassen stängdes och vi införde utsortering av matavfall i mars.

Nya entrémattor med Tulohusets logga, nya entrétavlor och arkitektritningar i original från 1926 uppsatta på respektive våningsplan.

Nytt system med fastighetsnära insamling av förpackningar i huset infördes i december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 73 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 914 005	4 319 570	2 412 238	3 991 522
Resultat efter fin. poster	-1 485 678	-362 561	-11 364 392	-883 910
Soliditet (%)	47	46	49	57
Yttre fond	606 523	570 000	1 632 304	1 126 001
Taxeringsvärde	190 000 000	190 000 000	170 000 000	170 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	528	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	38,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 485	15 382	16 299	13 517
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 423	9 822	10 839	8 989
Sparande per kvm totalyta, kr	-105	162	-96	-17
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	62	29	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	93	91	85
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	18	17	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	185	172	136	122
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,53	-	-	-
Räntekänslighet (%)	19,86	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 är högre än budgeterat och tillfällig pga oförutsedda utgifter avseende större vattenskada i hyreslokal, hyresnedsättningar och tillhörande advokatkostnader vid diskussioner med hyresgäst. Detta har totalt påverkat föreningen med netto cirka 1 200 000 kronor. Övrig avvikelse är hänförd till ett högre ränteläge än budgeterat.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	69 527 195	-	-	69 527 195
Upplåtelseavgifter	12 814 434	-	-	12 814 434
Fond, yttre underhåll	570 000	-459 477	496 000	606 523
Kapitaltillskott	224 176	-	-	224 176
Balanserat resultat	-28 146 980	96 916	-496 000	-28 546 064
Årets resultat	-362 561	362 561	-1 485 678	-1 485 678
Eget kapital	54 626 263	0	-1 485 678	53 140 586

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-28 050 064
Årets resultat	-1 485 678
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-496 000
Totalt	-30 031 742

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	184 532
Balanseras i ny räkning	-29 847 210

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 914 005	4 319 570
Övriga rörelseintäkter	3	801 220	539 387
Summa rörelseintäkter		5 715 224	4 858 957
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	9	-515 511	-548 141
Personalkostnader	10	-237 067	-235 778
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-751 104	-751 173
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 030 129	-2 970 452
Summa rörelsekostnader		-5 533 811	-4 505 544
RÖRELSERESULTAT		181 414	353 413
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 243	7 134
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 684 335	-723 108
Summa finansiella poster		-1 667 092	-715 974
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 485 678	-362 561
ÅRETS RESULTAT		-1 485 678	-362 561

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	104 086 779	104 837 883
Pågående projekt	13	7 696 301	7 667 688
Summa materiella anläggningstillgångar		111 783 080	112 505 571
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 783 080	112 505 571
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		941 626	392 627
Övriga fordringar	14	1 452 714	5 647 859
Summa kortfristiga fordringar		2 394 340	6 040 486
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 410	0
Summa kassa och bank		6 410	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 400 750	6 040 486
SUMMA TILLGÅNGAR		114 183 830	118 546 057

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 565 805	82 565 805
Fond för yttre underhåll		606 523	570 000
Summa bundet eget kapital		83 172 328	83 135 805
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-28 546 065	-28 146 980
Årets resultat		-1 485 678	-362 561
Summa fritt eget kapital		-30 031 743	-28 509 542
SUMMA EGET KAPITAL		53 140 585	54 626 263
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	15	0	2 129 367
Summa långfristiga skulder		0	2 129 367
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	44 080 000	51 400 000
Leverantörsskulder		288 679	621 563
Övriga kortfristiga skulder		16 017 369	9 093 411
Skatteskulder		32 264	21 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	624 933	654 354
Summa kortfristiga skulder		61 043 245	61 790 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 183 830	118 546 057

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	181 414	353 413
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	751 104	751 173
Erhållen ränta	17 243	7 134
Erlagd ränta	-1 695 154	-698 611
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-745 393	413 108
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 462 096	-99 092
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 583 637	9 515 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 376 148	9 829 377
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 613	-4 815 952
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 613	-4 815 952
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	440 000
Amortering av lån	-7 320 000	-5 320 000
Förändring av checkräkningskredit	-2 129 367	2 129 367
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-9 449 367	-2 750 633
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 101 832	2 262 792
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 630 467	3 367 675
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	528 635	5 630 467

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tulohuset 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	6,6 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 148 147	1 988 125
Hysesintäkter lokaler	0	48 510
Hysesintäkter lokaler, moms	2 567 961	2 079 000
Hysesintäkter garage	255 000	226 500
Hysesintäkter förråd	11 217	0
Deb. fastighetsskatt, moms	143 880	0
Hyror reklamplats/antennplats	0	96 000
Bredband	71 555	64 860
Hyror reklamplats/antennplats, moms	96 000	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-257 400
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-686 998	0
Vatten	0	53 554
Vatten, moms	69 615	0
El	0	1 200
Övriga intäkter	1 800	0
Dröjsmålsränta	61	0
Pantsättningsavgift	5 775	14 007
Överlåtelseavgift	9 191	1 208
Andrahandsuthyrning	0	4 008
Vidarefakturerade kostnader	220 803	0
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Summa	4 914 005	4 319 570

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	460 000
Extra statligt stöd	0	46 908
Elstöd	44 436	0
Övriga intäkter	-4 937	20 479
Försäkringsersättning	761 721	12 000
Summa	801 220	539 387

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	89 809	84 410
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 601	27 277
Larm och bevakning	0	3 069
Städning enligt avtal	123 839	101 894
Städning utöver avtal	11 900	25 061
Hissbesiktning	20 107	9 038
Brandskydd	0	38 219
Myndighetstillsyn	38 950	20 790
Gårdkostnader	1 300	0
Gemensamma utrymmen	35 295	14 835
Sopphantering	6 019	8 448
Serviceavtal	0	7 394
Mattvätt/Hyrmattor	13 689	0
Förbrukningsmaterial	18 747	2 885
Summa	371 257	343 321

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 486	36 328
Hyseslokaler	6 193	23 218
Tvättstuga	62 672	14 140
Trapphus/port/entr	30 674	5 271
Sopphantering/återvinning	0	1 177
Dörrar och lås/porttele	61 488	59 410
Övriga gemensamma utrymmen	0	113 296
VVS	7 844	50 469
Värmeanläggning/undercentral	74 498	53 016
Ventilation	54 623	13 867
Elinstallationer	81 816	81 701
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 635	24 974
Hissar	249 534	60 831
Balkonger/altaner	5 783	0
Vattenskada	1 127 393	13 319
Skador/klotter/skadegörelse	25 681	44 679
Summa	1 792 321	595 696

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	72 534
Gemensamma utrymmen	0	67 048
VVS	30 533	116 591
Ventilation	154 000	0
Fasader	0	70 865
Fönster	0	132 440
Summa	184 533	459 477

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	294 282	322 433
Uppvärmning	580 914	485 589
Vatten	91 820	93 171
Sophämtning/renhållning	97 975	108 257
Summa	1 064 990	1 009 450

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	85 328	79 009
Skadedjursförsäkring	6 362	0
Kabel-TV	36 909	33 600
Bredband	87 390	60 026
Fastighetsskatt	401 039	389 874
Summa	617 028	562 508

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	1 217	0
Juridiska åtgärder	273 591	125 541
Revisionsarvoden extern revisor	29 563	22 290
Styrelseomkostnader	0	2 647
Fritids och trivselkostnader	2 153	2 587
Föreningskostnader	22 626	10 445
Förvaltningsarvode enl avtal	62 623	93 811
Överlåtelsekostnad	22 058	0
Pantsättningskostnad	10 242	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	21 179
Administration	11 244	53 378
Konsultkostnader	75 024	211 094
Bostadsrätterna Sverige	5 170	5 170
Summa	515 511	548 141

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	180 000	180 000
Löner till kollektivanst	14 400	0
Övriga arvoden	0	12 000
Arbetsgivaravgifter	42 667	43 778
Summa	237 067	235 778

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 684 313	693 496
Dröjsmålsränta	22	0
Övriga räntekostnader	0	29 612
Summa	1 684 335	723 108

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 360 696	114 360 696
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	114 360 696	114 360 696
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 522 813	-8 771 640
Årets avskrivning	-751 104	-751 173
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 273 917	-9 522 813
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	104 086 779	104 837 883
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 631 221</i>	<i>49 631 221</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 200 000	64 200 000
Taxeringsvärde mark	125 800 000	125 800 000
Summa	190 000 000	190 000 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17 924	17 392
Momsavräkning	150 844	0
Klientmedel	0	5 627 892
Förutbetalda kostnader	761 721	0
Transaktionskonto	467 939	0
Borgo räntekonto	54 286	2 575
Summa	1 452 714	5 647 859

NOT 15, CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kredit	0	3 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	-2 129 367
Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-30	4,52 %	16 000 000	16 000 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,94 %	3 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2024-12-30	4,52 %	10 200 000	10 360 000
Handelsbanken	2024-12-30	4,05 %	14 880 000	15 040 000
Summa			44 080 000	51 400 000
Varav kortfristig del			44 080 000	51 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 480 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	53 503
Uppl kostn räntor	18 178	28 997
Uppl kostnad arvoden	83 600	83 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 183	26 267
Förutbet hyror/avgifter	496 972	461 987
Summa	624 933	654 354

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

62 000 000

2022-12-31

62 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Christer Yngvesson
Styrelseledamot

Anne Cathrine Skoog
Styrelseledamot

Elsa Agneta Lagercrantz
Styrelseledamot

Henrik Lagerhed
Styrelseledamot

René Disteli
Ordförande

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

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tulohuset, org. nr 769609-7026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tulohuset för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 revisionsmed 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tulohuset för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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, 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor