



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tulohuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 4 212 kvm och 1 lokal om 528 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, Jenny Ekman

Firmateckning

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

Revisorer

Auktoriserat revisionsbolag

KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stamspolning, slipning av stengolv, målning av soprum
- 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

Slutavräkningen, 3 700 000 kr, på den omfattande investeringen i form av nyproducerade lägenheter på plan 2 skedde i februari 2024. Detta medför att dessa 3 700 000 kr samt tidigare bokförda 16 000 000 kr tillfördes det bunda egna kapitalet.

Amorteringar har under året skett med 320 000 kr därutöver gjordes en extra amortering på 3 000 000 kr i samband med att vi erhöll slutlikviden.

Föreningen har under året belastats med cirka 600 000 kronor som avser ekonomiska slutuppgörelser vid förlikningar.

Omförhandling av lån skedde i slutet av 2024 och föreningen har numera en uppdelning av sin belåning på Stibor 1 år, 30 760 000 kr, samt 10 000 000 kr 3 månads rörlig. Räntesats vid årsredovisningens upprättande Stibor 2,94% och rörlig 3,07%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 788 565	4 914 005	4 319 570	2 412 238
Resultat efter fin. poster	-1 151 504	-1 485 678	-362 561	-11 364 392
Soliditet (%)	63	47	46	49
Yttre fond	917 991	606 523	570 000	1 632 304
Taxeringsvärde	190 000 000	190 000 000	190 000 000	170 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	561	528	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	39,2	38,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 696	10 485	15 382	16 299
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 789	8 423	9 822	10 839
Sparande per kvm totalyta, kr	-15	-105	162	-96
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	56	62	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	111	93	91
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	18	18	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	235	185	172	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,14	3,53	-	-
Räntekänslighet (%)	17,27	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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med - 78 989 kronor vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	69 527 195	-	10 953 099	80 480 294
Upplåtelseavgifter	12 814 434	-	8 906 901	21 721 335
Fond, yttre underhåll	606 523	-184 532	496 000	917 991
Kapitaltillskott	224 176	-	-	224 176
Balanserat resultat	-28 546 065	-1 301 146	-496 000	-30 343 211
Årets resultat	-1 485 678	1 485 678	-1 151 504	-1 151 504
Eget kapital	53 140 585	0	18 708 496	71 849 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-29 847 210
Årets resultat	-1 151 504
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-496 000
Totalt	-31 494 714
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	250 857
Balanseras i ny räkning	-31 243 857

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 788 565	4 914 005
Övriga rörelseintäkter	3	228 399	801 220
Summa rörelseintäkter		6 016 964	5 715 224
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 254 722	-4 030 129
Övriga externa kostnader	9	-1 064 716	-515 511
Personalkostnader	10	-303 878	-237 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-821 658	-751 104
Summa rörelsekostnader		-5 444 974	-5 533 811
RÖRELSERESULTAT		571 990	181 414
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 796	17 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 756 290	-1 684 335
Summa finansiella poster		-1 723 494	-1 667 092
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 151 504	-1 485 678
ÅRETS RESULTAT		-1 151 504	-1 485 678

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	110 961 422	104 086 779
Pågående projekt	13	0	7 696 301
Summa materiella anläggningstillgångar		110 961 422	111 783 080
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 961 422	111 783 080
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 525	941 626
Övriga fordringar	14	2 832 063	690 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	207 726	761 721
Summa kortfristiga fordringar		3 064 314	2 394 340
Kassa och bank			
Kassa och bank		74 161	6 410
Summa kassa och bank		74 161	6 410
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 138 475	2 400 750
SUMMA TILLGÅNGAR		114 099 897	114 183 830

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 425 805	82 565 805
Fond för yttre underhåll		917 991	606 523
Summa bundet eget kapital		103 343 796	83 172 328
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-30 343 211	-28 546 065
Årets resultat		-1 151 504	-1 485 678
Summa fritt eget kapital		-31 494 715	-30 031 743
SUMMA EGET KAPITAL		71 849 081	53 140 585
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	40 760 000	44 080 000
Leverantörsskulder		199 795	288 679
Skatteskulder		193 034	32 264
Övriga kortfristiga skulder		310 599	16 017 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	787 388	624 933
Summa kortfristiga skulder		42 250 816	61 043 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 099 897	114 183 830

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	571 990	181 414
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	821 658	751 104
	1 393 648	932 518
Erhållen ränta	32 796	17 243
Erlagd ränta	-1 771 957	-1 695 154
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-345 513	-745 393
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 186 988	-1 462 096
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-15 456 762	6 583 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 615 287	4 376 148
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-28 613
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-28 613
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	19 860 000	0
Amortering av lån	-3 320 000	-7 320 000
Förändring av checkräkningskredit	0	-2 129 367
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	16 540 000	-9 449 367
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 924 713	-5 101 832
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	528 635	5 630 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 453 348	528 635

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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	1 - 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 274 072	2 148 147
Hysesintäkter lokaler, moms	2 805 540	2 567 961
Hysesintäkter garage	246 000	255 000
Hysesintäkter förråd	24 000	11 217
Deb. fastighetsskatt, moms	126 720	143 880
Bredband	85 725	71 555
Hyror reklamplats/antennplats, moms	96 000	96 000
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-686 998
Vatten, moms	12 358	69 615
Uppvärmning, moms	61 790	0
Övriga intäkter	-300	1 800
Nycklar/lås vidarefakturerings	431	0
Dröjsmålsränta	2 810	61
Pantsättningsavgift	7 449	5 775
Överlåtelseavgift	12 777	9 191
Administrativ avgift	2 028	0
Andrahandsuthyrning	1 434	0
Vidarefakturerade kostnader	513	220 803
Vidarefakturerade kostnader, moms	29 218	0
Öres- och kronutjämnings	0	-2
Summa	5 788 565	4 914 005

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	44 436
Övriga erhållna bidrag	4 680	0
Övriga intäkter	25 349	-4 937
Försäkringsersättning	198 370	761 721
Summa	228 399	801 220

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	93 615	89 809
Fastighetsskötsel utöver avtal	208 435	11 601
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 211	0
Städning enligt avtal	123 905	123 839
Städning utöver avtal	6 625	11 900
Besiktningar	60 354	0
Hissbesiktning	5 301	20 107
Brandskydd	40 256	0
Myndighetstillsyn	0	38 950
Gårdkostnader	21 376	1 300
Gemensamma utrymmen	6 437	35 295
Sophantering	4 989	6 019
Serviceavtal	1 975	0
Mattvätt/Hyrmattor	15 861	13 689
Förbrukningsmaterial	3 589	18 747
Summa	606 929	371 257

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 486
Hyseslokaler	7 970	6 193
Tvättstuga	15 269	62 672
Trapphus/port/entr	0	30 674
Sophantering/återvinning	426	0
Dörrar och lås/porttele	24 135	61 488
VVS	42 362	7 844
Värmeanläggning/undercentral	15 887	74 498
Ventilation	31 780	54 623
Elinstallationer	75 882	81 816
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 635
Hissar	175 242	249 534
Fasader	10 639	0
Balkonger/altaner	0	5 783
Vattenskada	163 270	1 127 393
Skador/klotter/skadegörelse	0	25 681
Summa	562 862	1 792 321

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	156 364	0
VVS	94 493	30 533
Ventilation	0	154 000
Summa	250 857	184 533

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	229 437	294 282
Uppvärmning	829 022	580 914
Vatten	169 735	91 820
Sophämtning/renhållning	114 879	97 975
Summa	1 343 073	1 064 990

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	12 326	85 328
Skadedjursförsäkring	550	6 362
Kabel-TV	29 397	36 909
Bredband	61 694	87 390
Fastighetsskatt	394 980	401 039
Korr. fastighetsskatt	-7 945	0
Summa	491 002	617 028

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	523	1 217
Juridiska åtgärder	211 715	273 591
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	601 668	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 533	29 563
Styrelseomkostnader	7 836	0
Fritids och trivselkostnader	0	2 153
Föreningskostnader	46 404	22 626
Förvaltningsarvode enl avtal	67 386	62 623
Överlåtelsekostnad	17 962	22 058
Pantsättningskostnad	15 322	10 242
Administration	6 371	11 244
Konsultkostnader	58 997	75 024
Bostadsrätterna Sverige	0	5 170
Summa	1 064 716	515 511

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	200 000	180 000
Löner till kollektivanst	57 600	14 400
Arbetsgivaravgifter	46 278	42 667
Summa	303 878	237 067

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 756 290	1 684 313
Dröjsmålsränta	0	22
Summa	1 756 290	1 684 335

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 360 696	114 360 696
Färdigställt under året	7 696 301	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	122 056 997	114 360 696
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 273 917	-9 522 813
Årets avskrivning	-821 658	-751 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 095 575	-10 273 917
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 961 422	104 086 779
<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 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	7 696 301	7 667 688
Anskaffningar under året	0	28 613
Färdigställt under året	-7 696 301	0
Vid årets slut	0	7 696 301

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	64 291	17 924
Momsavräkning	75 417	150 844
Övriga kortfristiga fordringar	313 168	0
Transaktionskonto	1 310 494	467 939
Borgo räntekonto	1 068 693	54 286
Summa	2 832 063	690 993

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	45 511	761 721
Förutbet försäkr premier	135 581	0
Förutbet kabel-TV	9 848	0
Förutbet bredband	16 786	0
Summa	207 726	761 721

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-12-31	2,94 %	16 000 000	16 000 000
Handelsbanken			Löst	3 000 000
Handelsbanken	2025-04-01	3,07 %	10 040 000	10 200 000
Handelsbanken	2025-12-30	2,94 %	14 720 000	14 880 000
Summa			40 760 000	44 080 000
Varav kortfristig del			40 760 000	44 080 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 160 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	368	0
Uppl kostn el	21 114	0
Uppl kostnad Värme	95 294	0
Uppl kostn räntor	2 511	18 178
Uppl kostn vatten	25 165	0
Uppl kostnad Sophämtning	13 535	0
Uppl kostnad arvoden	103 600	83 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 628	26 183
Förutbet hyror/avgifter	503 173	496 972
Summa	787 388	624 933

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	62 000 000	62 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

René Disteli
Ordförande

Anders Christer Yngvesson
Styrelseledamot

Anne Cathrine Skoog
Styrelseledamot

Elsa Agneta Lagercrantz
Styrelseledamot

Henrik Lagerhed
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 19:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2025 09:06

DOCUMENT ID:

rkVzm9-Mxx

ENVELOPE ID:

HyXGX9Zzex-rkVzm9-Mxx

DOCUMENT NAME:

Brf Tulohuset, 769609-7026 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

dbf55f20778e1ebdfdba202880d2c811ae5fef99c205428
935c20fb24c8095a58305a4e87b540b3ef8f438156b3c3
1a7a0fe3a773b277651cbb30f5ce2f33bd0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RENÉ DISTELI rene@disteli.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 09:14 26.05.2025 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.106.104
2. Henrik Lagerhed henriklagerhed@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 09:20 26.05.2025 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 156.51.204.50
3. Anders Christer Yngvesson andersyngvesson@bahnhof.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 09:48 26.05.2025 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.66
4. Elsa Agneta Lagercrantz agneta.ltz@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 09:53 26.05.2025 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.31.163
5. Anne Cathrine Skoog anne.skoog@fotcenter.nu	 Signed Authenticated	26.05.2025 10:35 26.05.2025 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.117.48
6. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 19:48 26.05.2025 19:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.208.207

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tulohuset 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 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 uppger, 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 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 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 2024 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 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.

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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 19:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2025 09:06

DOCUMENT ID:

rk-EM7qZflx

ENVELOPE ID:

S1emGmc-Gxl-rk-EM7qZflx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Tulohuset 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

be4813f81c26f841e4ccac913356ab81019d72d7fbbb60a658a73081783bb7b12aa09af2d7ff078555b44a735ba417b057baa3b8ff98b967ddff6e260ef99f85

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN	Signed	26.05.2025 19:48	eID	Swedish BankID
monika.lindgren@kpmg.se	Authenticated	26.05.2025 19:48	Low	IP: 90.224.208.207

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed