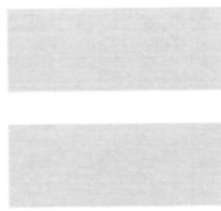


Årsredovisning 2023



Brf Tulehöjden

Org nr 769613-7566

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

CN

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

W

Styrelsen för Brf Tulehöjden, med säte i Sundbyberg, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 november 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ugglan 28 i Sundbybergs kommun under 2008. Byggnaderna färdigställdes för inflyttning våren 2009. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 5 eller 6 våningar med totalt 59 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är 4 901,5 kvm. Föreningen disponerar 49 parkeringsplatser, varav 22 med uttag för elbilar. Inga lokaler för uthyrning finns.

Lägenhetsfördelning:

14 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Detta tillägg ansvarar varje enskild bostadsrättshavare för att teckna via sitt försäkringsbolag.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med grannföreningen Brf Lötsjöhöjden. Denna omfattar en undercentral, gator med tillbehör såsom belysning, parkeringsplatser, VA-ledningar och lekplats. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för 2023 uppgår till 1 589 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 164 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 110 000 tkr och markvärdet 54 000 tkr. Värdeår är 2009.

W,

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2024-12-31. Föreningen har tecknat avtal om städning av gemensamma utrymmen med Maries Puts och Städ AB i samråd med Brf Lötsjöhöjden. Det nuvarande avtalet har en rullande löptid på tre månader.

För underhåll av hissar har ett heltäckande serviceavtal tecknats 2021 med Kone AB med en löptid t.o.m. 2024-05-01. Föreningen har tillsammans med systerföreningen Lötsjöhöjden ett löpande avtal med Habitek Utemiljö AB om skötsel av gräsmattor och planteringar samt snö- och halkbekämpning. För parkeringsövervakning har ett nytt avtal tecknats med QSG.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 11 november 2008.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årsavgiften för år 2023 var 725 kr/kvm. Vid årsskiftet 2023/24 höjdes avgifterna med 10%. Samtidigt höjdes parkeringsplatserna med 100 kr/månad.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut och i enlighet med underhållsplan. Underhållsplanen reviderades i slutet av 2017.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 25 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bodil Alexander	Ordförande
	Joachim Karthäuser	Vice ordförande
	Lars Nilsson	Kassör
	Marie Jonsson	Sekreterare
	José Herrera	
	Maria Svensk	
Suppleant	Mathilda Wählander	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 (7) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Hummelkläppen i Stockholm AB med Niklas Schierenbeck som ansvarig revisor.



Valberedning

Christina Ronquist
Yvonne Wallermo
Neda Heidar Khan
Stina Lindberg

Hemsida

En hemsida, www.tulehojden.se, finns. Föreningen har ett e-postkonto, info@tulehojden.se, för att kunna lämna och ta emot information från medlemmarna. Föreningen använder dessutom Boappa för kommunikation mellan medlemmar samt mellan medlemmar och styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetsdagar har hållits med Lötsjöhöjden bl a för att kratta löv och beskära buskar. Ventilationsfilter har upphandlats av föreningen och delats ut till samtliga medlemmar. Till advent har julgranar med belysning satts upp utanför de tre portarna.

Under 2020 installerades solceller på de tre taken. Samtidigt övertog föreningen leveransen av el till medlemmarna genom att enbart ha ett gemensamt abonnemang (s.k. IMD). Projektet innebär att föreningen under 2023 har producerat egen el till ca 40 % av det totala behovet inkl. lägenheter och dessutom till viss del sålt överskott på marknaden. Avtal finns tills vidare med Ren Enkel Billig El AB om detta.

Föreningen har fått utbetalt 53 tkr i elstöd. Av detta belopp kommer 35 tkr att gottskrivas medlemmarna i början av 2024 utifrån deras förbrukning.

Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är nybyggd år 2009 och den tekniska statusen är fortfarande god. Under 2024 utreds behovet av att renovera 4 st klinkerbyggda terrasser. Vidare pågår utredning om att bygga ut ett cykelförråd, målning av cykelrummen och tvätt av fasader. Dessutom pågår upphandling av ledbelysning i de allmänna utrymmena.

Utförda underhållsåtgärder under 2023

Under 2023 utökades antalet laddplatser från 10 st till 22 st. I projektet konstaterades att de befintliga platserna inte var kompatibla med de nya laddplatserna varför de utrangerades. Vid årsskiftet var 12 laddplatser uthyrda.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 97 (96) medlemmar. Samtliga lägenheter var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 6 (8) bostadsrätter överlåtits till en genomsnittlig köpeskilling på 65 534 kr/kvm (75 128 kr/kvm). Styrelsen har godkänt att en lägenhet får hyras ut i andra hand under 2024.

Föreningen är sedan 2012 medlem i Bostadsrätterna.



Flerårsöversikt tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Kassaflöde från verksamheten	1 306	1 544	1 189	715	1 115
Nettoomsättning	4 118	3 844	3 646	3 356	3 243
Resultat efter finansiella poster	-28	213	3	-40	-106
Avskrivningar	1 140	1 144	1 144	1 067	1 067
Soliditet (%)	82,63	81,79	81,38	80,87	80,95
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,16	1,04	1,08	1,12	1,12
Fastighetens belåningsgrad (%)	16,84	17,77	18,19	18,63	18,69
Årsavgift per kvm (kr)	725	631	631	612	612
Taxeringsvärde	164 000	164 000	137 000	137 000	137 000
Amortering av lån	2 120	920	1 020	120	220
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	774	719	680	628	613
Skuldsättning/kvm (kr)	6 468	6 901	7 088	7 296	7 321
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	6 468	6 901	7 088	7 296	7 321
Sparande/kvm (kr)	263	290	234	214	208
Räntekänslighet (%)	8,36	9,60	10,42	11,63	11,95
Energikostnad/kvm (kr)	177	151	166	147	148
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,91	91,62	91,43	91,50	92,58

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig skuld under året.

Lån per kvm boyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens lån i relation till balansomslutningen

Årsavgifter per kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

W

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	152 245 000	122 430	2 998 660	47 800	213 185	155 627 075
Disposition av föregående års resultat:			154 174	59 011	-213 185	0
Årets resultat					-28 155	-28 155
Belopp vid årets utgång	152 245 000	122 430	3 152 834	106 811	-28 155	155 598 920

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	106 812
årets förlust	-28 155
	78 657

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	222 000
ianspråkats av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-143 343
	78 657

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade driftkostnader och räntekostnader. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja avgifterna.

W

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 118 173	3 843 879
Övriga rörelseintäkter	3	53 505	360
Summa rörelseintäkter		4 171 678	3 844 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 901 259	-1 793 074
Övriga externa kostnader	5	-270 375	-224 568
Personalkostnader	6	-111 840	-108 387
Avskrivningar		-1 228 864	-1 144 095
Summa rörelsekostnader		-3 512 338	-3 270 124
Rörelseresultat		659 340	574 115
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 538	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-706 033	-360 972
Summa finansiella poster		-687 495	-360 930
Resultat efter finansiella poster		-28 155	213 185
Årets resultat		-28 155	213 185

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	187 251 314	188 378 250
Inventarier, verktyg och installationer	8	118 066	88 808
Summa materiella anläggningstillgångar		187 369 380	188 467 058

Summa anläggningstillgångar		187 369 380	188 467 058
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 232
Övriga fordringar	9	656 769	1 505 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	228 643	287 032
Summa kortfristiga fordringar		885 412	1 793 456

Kassa och bank

Kassa och bank		55 681	9 104
Summa kassa och bank		55 681	9 104
Summa omsättningstillgångar		941 093	1 802 560

SUMMA TILLGÅNGAR		188 310 473	190 269 618
-------------------------	--	--------------------	--------------------

W

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		152 367 430	152 367 430
Fond för yttre underhåll		3 152 834	2 998 660
Summa bundet eget kapital		155 520 264	155 366 090

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		106 812	47 801
Årets resultat		-28 155	213 185
Summa fritt eget kapital		78 657	260 986
Summa eget kapital		155 598 921	155 627 076

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	9 800 000	12 380 000
Summa långfristiga skulder		9 800 000	12 380 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 900 000	21 440 000
Leverantörsskulder		254 702	79 921
Skatteskulder		36 938	17 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	719 912	725 341
Summa kortfristiga skulder		22 911 552	22 262 542

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

188 310 473

190 269 618

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-28 155	213 185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 228 864	1 144 095
Förändring skatteskuld/fordran		19 658	8 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 220 367	1 365 754
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 254	184 228
Förändring av kortfristiga skulder		106 349	-5 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 306 462	1 544 073
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-131 186	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-131 186	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-2 120 000	-920 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 120 000	-920 000
Årets kassaflöde		-944 724	624 073
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 503 338	879 264
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		558 614	1 503 337

W₂

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Laddstolpar 10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 555 902	3 092 160
Hysesintäkter	299 750	292 500
Elavgifter	262 491	459 141
Öresavrundning	30	78
	4 118 173	3 843 879

I årsavgiften ingår bredband, TV, värme och vatten.
Föreningen tillämpar individuell debitering av hushållsel.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Betalningspåminnelse	360	360
Elprisstöd	52 945	0
Övriga intäkter	200	0
	53 505	360

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	53 717	47 132
Trädgårdsskötsel	123 726	105 875
Kostnader i samband med städdagar	603	3 269
Städkostnader	69 507	61 338
Hyra av entrémattor	19 783	16 302
Snöröjning/sandning	107 964	28 702
Hisskostnader	76 150	68 620
Besiktningkostnader	5 579	14 352
Reparationer	36 128	59 894
Planerat underhåll	0	67 826
Fastighetsel	90 217	129 639
Uppvärmning	535 979	475 791
Vatten och avlopp	240 853	133 639
Avfallshantering	206 383	271 911

W

Försäkringskostnader	40 905	39 231
Kabel-tv	13 694	12 324
Bredband	243 552	205 499
Förbrukningsinventarier	330	29 882
Förbrukningsmaterial	148	6 097
Hyra lokal	0	1 000
Övriga kostnader	1 310	14 750
Elstöd	34 732	0
	1 901 260	1 793 073

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	93 751	89 621
Hemsida	4 535	4 485
Porto	0	520
Revisionsarvode	18 000	16 750
Ekonomisk förvaltning	103 818	102 992
Bankkostnader	1 250	804
Medlems-/föreningsavgifter	6 380	6 290
Gåvor	210	0
Övriga administrationskostnader	12 431	3 106
Övriga externa tjänster	30 000	0
	270 375	224 568

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	87 500	85 000
Sociala avgifter	24 340	23 387
	111 840	108 387

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 976 413	122 976 413
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 976 413	122 976 413
Ingående avskrivningar	-10 684 163	-9 557 227
Årets avskrivningar	-1 126 936	-1 126 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 811 099	-10 684 163
Redovisat värde mark	76 086 000	76 086 000
Redovisat värde mark	76 086 000	76 086 000
Utgående redovisat värde	187 251 314	188 378 250
Taxeringsvärden byggnader	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärden mark	54 000 000	54 000 000
	164 000 000	164 000 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 588	171 588
Inköp	131 186	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 774	171 588
Ingående avskrivningar	-82 780	-65 621
Försäljningar/utrangeringar	-88 809	0
Årets avskrivningar	-13 119	-17 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-184 708	-82 780
Utgående redovisat värde	118 066	88 808

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	80 120	10 946
Avräkningskonto förvaltare	502 933	1 494 234
Momsfordran	63 003	0
Övriga fordringar	10 713	12
	656 769	1 505 192

W

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	39 913	37 276
Ekonomisk förvaltning	27 318	23 094
Bredband	65 531	63 412
Avfallshantering	10 184	0
Föreningsavgift	6 380	6 380
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	79 318	156 870
	228 644	287 032

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek			0	11 520 000
Stadshypotek	1,060	2024-12-01	12 500 000	12 500 000
Nordea	4,460	2025-12-01	9 800 000	9 800 000
Nordea	4,473	2024-12-02	9 400 000	0
			31 700 000	33 820 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-21 900 000	-21 440 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 21 900 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	83 303	48 519
Styrelsearvoden	42 500	42 500
Sociala avgifter	10 000	10 000
Revision	16 000	16 000
Elavgifter	25 429	56 895
Fjärrvärme	80 817	117 615
Förutbetalda avgifter och hyror	355 838	361 306
Vinterunderhåll	20 211	27 496
Vatten och avlopp	51 083	45 011
Elprisstöd	34 732	0
	719 913	725 342

W,

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	45 503 000	45 503 000
	45 503 000	45 503 000

Sundbyberg 2024-04-09



Bodil Alexander
Ordförande



Lars Nilsson



Joachim Karthäuser



Maria Svensk



Marie Jonsson



José Herrera

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-18



Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor
Hummelkläppen i Stockholm AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tulehöjden
Org.nr 769613-7566

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tulehöjden för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-04 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag.



och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. 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 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. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tulehöjden för räkenskapsåret 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.

J



Vi anser att de revisionsbevis jag 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm 2024-04-18

Hummelkläppen i Stockholm AB

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor