

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Tulehöjden

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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.

Styrelsen för Brf Tulehöjden, med säte i Sundbyberg, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 2024 uppgår till 1 630 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

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 2025-12-31. 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. 2025-12-31. 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 finns ett avtal 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 2024 var 798 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 15 maj 2024 haft följande sammansättning:

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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 (9) 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 2024 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 fick under 2023 53 tkr i elstöd. Av detta belopp utbetalades 35 tkr till medlemmarna i början av 2024 utifrån deras förbrukning.

Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är nybyggd år 2009 och den tekniska statusen är fortfarande god. Under 2025 kommer ytterligare 2 terrasser att renoveras. Vidare planeras att spola samtliga avlopp i föreningen.

Utförda underhållsåtgärder under 2024

Under 2024 tvättades alla fasader och ledbelysning installerades i de gemensamma utrymmena. Vidare byttes klinker ut på 2 terrasser.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 100 (97) medlemmar. Samtliga lägenheter var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 7 (6) bostadsrätter överlåtits till en genomsnittlig köpeskilling på 77 689 kr/kvm (65 534 kr/kvm). En lägenhet har hyrts ut i andra hand under en del av 2024.

Föreningen är sedan 2012 medlem i Bostadsrätterna.

Flerårsöversikt tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Kassaflöde från verksamheten	608	1 306	1 544	1 189	715
Nettoomsättning	4 554	4 118	3 844	3 646	3 356
Resultat efter finansiella poster	-246	-28	213	3	-40
Avskrivningar	1 140	1 140	1 144	1 144	1 067
Soliditet (%)	83,04	82,63	81,79	81,38	80,87
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	2,16	1,04	1,08	1,12
Fastighetens belåningsgrad (%)	16,57	16,84	17,77	18,19	18,63
Årsavgift per kvm (kr)	798	725	631	631	612
Taxeringsvärde	164 000	164 000	164 000	137 000	137 000
Amortering av lån	700	2 120	920	1 020	120
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	852	774	719	680	628
Skuldsättning/kvm (kr)	6 325	6 468	6 901	7 088	7 296
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	6 325	6 468	6 901	7 088	7 296
Sparande/kvm (kr)	221	263	290	234	214
Räntekänslighet (%)	7,42	8,36	9,60	10,42	11,63
Energikostnad/kvm (kr)	221	177	151	166	147
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,68	90,91	91,62	91,43	91,50

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.

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	3 152 834	106 811	-28 155	155 598 920
Disposition av föregående års resultat:			222 000	-250 154	28 155	1
Årets resultat					-246 163	-246 163
Belopp vid årets utgång	152 245 000	122 430	3 374 834	-143 343	-246 163	155 352 758

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-143 343
årets förlust	-246 163
	-389 506
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	222 000
ianspråk tas av fond för yttre underhåll	-387 209
i ny räkning överföres	-224 297
	-389 506

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

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på höga avskrivningskostnader som inte är kassaflödespåverkande samt ökade räntekostnader. Vidare har föreningen ett sparande på 221 kr/kvm, vilket styrelsen bedömer som rimligt för finansiering av kommande åtaganden samt att avgiftshöjning med 10 % från och med 2024-01-01 och en ytterligare avgiftshöjning om 6 % från 2025-01-01 kommer att ge ett sparande på rimlig nivå även 2025.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 553 744	4 118 173
Övriga rörelseintäkter	3	27 484	53 505
Summa rörelseintäkter		4 581 228	4 171 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 361 969	-1 901 259
Övriga externa kostnader	5	-236 598	-270 375
Personalkostnader	6	-114 478	-111 840
Avskrivningar		-1 140 055	-1 228 864
Summa rörelsekostnader		-3 853 100	-3 512 338
Rörelseresultat		728 128	659 340
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 185	18 538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-979 476	-706 033
Summa finansiella poster		-974 291	-687 495
Resultat efter finansiella poster		-246 163	-28 155
Årets resultat		-246 163	-28 155

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	186 124 378	187 251 314
Inventarier, verktyg och installationer	8	104 948	118 066
Summa materiella anläggningstillgångar		186 229 326	187 369 380

Summa anläggningstillgångar

186 229 326

187 369 380

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	580 742	656 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	226 884	228 643
Summa kortfristiga fordringar		807 626	885 412

Kassa och bank

Kassa och bank		54 431	55 681
Summa kassa och bank		54 431	55 681
Summa omsättningstillgångar		862 057	941 093

SUMMA TILLGÅNGAR

187 091 383

188 310 473

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	152 367 430	152 367 430
Fond för yttre underhåll	3 374 834	3 152 834
Summa bundet eget kapital	155 742 264	155 520 264

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-143 343	106 812
Årets resultat	-246 163	-28 155
Summa fritt eget kapital	-389 506	78 657
Summa eget kapital	155 352 758	155 598 921

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	8 700 000	9 800 000
Summa långfristiga skulder		8 700 000	9 800 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	22 300 000	21 900 000
Leverantörsskulder		39 960	254 702
Skatteskulder		15 023	36 938
Övriga skulder		239	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	683 403	719 912
Summa kortfristiga skulder		23 038 625	22 911 552

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

187 091 383

188 310 473

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-246 163	-28 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 140 055	1 228 864
Förändring skatteskuld/fordran	-21 915	19 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	871 977	1 220 367

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-76 210	-20 254
Förändring av kortfristiga skulder	-188 011	106 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	607 756	1 306 462

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-131 186
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-131 186

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-700 000	-2 120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-2 120 000

Årets kassaflöde	-92 244	-944 724
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	558 614	1 503 338
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	466 370	558 614

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

	2024	2023
Årsavgifter	3 911 533	3 555 902
Hysesintäkter	352 200	299 750
Elavgifter	289 999	262 491
Öresavrundning	11	30
	4 553 743	4 118 173

I årsavgiften ingår bredband, TV, värme och vatten.

Föreningen tillämpar individuell debitering av hushållsel.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Betalningspåminnelse	360	360
Elprisstöd	0	52 945
Avgift andrahandsupplåtelse	3 342	0
Övriga intäkter	23 781	200
	27 483	53 505

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	52 216	53 717
Trädgårdsskötsel	129 541	123 726
Kostnader i samband med städdagar	1 413	603
Städkostnader	67 302	69 507
Hyra av entrémattor	19 547	19 783
Snöröjning/sandning	33 650	107 964
Hisskostnader	81 191	76 150
Besiktningsskostnader	0	5 579
Reparationer	14 061	36 128
Planerat underhåll	387 209	0
Fastighetsel	264 772	90 217
Uppvärmning	569 214	535 979
Vatten och avlopp	251 438	240 853

Avfallshantering	144 449	206 383
Försäkringskostnader	44 140	40 905
Kabel-tv	14 406	13 694
Bredband	251 258	243 552
Förbrukningsinventarier	0	330
Förbrukningsmaterial	5 600	148
Systematiskt brandskyddsarbete	7 081	0
Övriga kostnader	23 481	1 310
Elstöd	0	34 732
	2 361 969	1 901 260

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	96 642	93 751
Fastighetsavgift justerad	-40 134	0
Hemsida	4 560	4 535
Föreningsgemensamma kostnader	2 000	0
Revisionsarvode	15 625	18 000
Ekonomisk förvaltning	114 846	103 818
Bankkostnader	1 250	1 250
Konsultarvoden	9 119	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 380	6 380
Gåvor	0	210
Övriga administrationskostnader	2 345	12 431
Övriga externa tjänster	23 964	30 000
	236 597	270 375

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	90 000	87 500
Sociala avgifter	24 478	24 340
	114 478	111 840

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 976 413	122 976 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 976 413	122 976 413
Ingående avskrivningar	-11 811 099	-10 684 163
Årets avskrivningar	-1 126 936	-1 126 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 938 035	-11 811 099
Redovisat värde mark	76 086 000	76 086 000
Redovisat värde mark	76 086 000	76 086 000
Utgående redovisat värde	186 124 378	187 251 314
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	302 774	171 588
Inköp	0	131 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 774	302 774
Ingående avskrivningar	-184 708	-82 780
Försäljningar/utrangeringar	0	-88 809
Årets avskrivningar	-13 119	-13 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 827	-184 708
Utgående redovisat värde	104 947	118 066

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	156 548	80 120
Avräkningskonto förvaltare	411 939	502 933
Momsfordran	1 542	63 003
Övriga fordringar	10 713	10 713
	580 742	656 769

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	46 497	39 913
Ekonomisk förvaltning	28 232	27 318
Bredband	66 457	65 531
Avfallshantering	0	10 184
Föreningsavgift	6 380	6 380
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	79 318	79 318
	226 884	228 644

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek			0	12 500 000
Nordea	2,948	2025-11-28	12 500 000	0
Nordea	4,460	2025-12-01	9 800 000	9 800 000
Nordea	2,420	2026-11-18	8 700 000	9 400 000
			31 000 000	31 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-22 300 000	-21 900 000

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: 22 300 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	87 162	83 303
Styrelsearvoden	42 500	42 500
Sociala avgifter	10 000	10 000
Revision	16 000	16 000
Elavgifter	45 591	25 429
Fjärrvärme	153 973	80 817
Förutbetalda avgifter och hyror	236 800	355 838
Vinterunderhåll	13 653	20 211
Vatten och avlopp	66 044	51 083
Elprisstöd	0	34 732
Städ	5 676	0
Övriga upplupna kostnader	1 617	0
Fastighetsskötsel	4 386	0
	683 402	719 913

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	45 503 000	45 503 000
	45 503 000	45 503 000

Sundbyberg

Bodil Alexander
Ordförande

Lars Nilsson

Joachim Karthäuser

Maria Svensk

Marie Jonsson

José Herrera

Vår revisionsberättelse har lämnats

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor
Hummelkläppen i Stockholm AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Tulehøjden.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-24 16:34:38

Dokumentet är undertecknat av:

	BODIL ALEXANDER (19630302XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-08 19:54:28
	ULLA BARBRO MARIE JONSSON (19590219XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-10 03:34:33
	Joachim Karthäuser (19600803XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-08 21:52:48
	JOSE HERRERA FERNANDEZ (19720127XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 09:27:56
	Anna Maria Svensk (19610812XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-08 17:30:04
	LARS GUNNAR HÅKAN NILSSON (19500831XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-08 14:11:08
	Bo Niklas Schierenbeck (19750618XXXX) Revisor	2025-04-24 16:34:38



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Tulehøjden.pdf (375934 byte)

03A1B1BA162FA81067A775CB0FCE6AB96D94B22B7189EDACB7C53E4F64C40D4736B6EB293FAB7F8A28C2
08C1F78602CDDD5C24A197BACADFE6FCE7FA740447A4

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Tulehöjden

Org.nr 769613-7566

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tulehöjden för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Tulehöjdens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Tulehöjden enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 bolagets 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

Mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag 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.

Jag 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tulehöjden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Tulehöjden enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar

bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

den dag som framgår av digital signatur nedan

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-24 16:38:19

Dokumentet är undertecknat av:



Bo Niklas Schierenbeck (19750618XXXX) Revisor

2025-04-24 16:38:19



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (161340 byte)

6B421B49444205134803D659D38D9DAB91314A733692F60DFA34901CCAE6945F3C0A5158B88A71199DD9
D76A9ABC93E029BC875168B0570E35958B11FCFF1991

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support