

# Årsredovisning

för

# Brf Tulehöjden

769613-7566

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Tulehöjden, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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.

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 47 parkeringsplatser, varav 10 med uttag för elbilar.

#### 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 fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår även lägenheternas fasta inredning och egendom för vilka bostadsrättshavarna har underhållsansvar enligt Brf-lagen och föreningens stadgar. Därmed behöver medlemmarna inte ha en egen bostadsrättsförsäkring utan bara försäkra sitt lösöre.

#### 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

Halv fastighetsavgift utgår under perioden 2015-2019.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 137 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 86 000 tkr och markvärdet 51 000 tkr. Värdeår är 2009.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetskötsel med AB Energibevakning. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2020-12-31. 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.

#### 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår fr o m juli 2017 till 612 kr/kvm boyta per år.

#### 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 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2 maj 2019 haft följande sammansättning:

|           |                    |             |
|-----------|--------------------|-------------|
| Ledamöter | Lars Nilsson       | Ordförande  |
|           | Marie Jonsson      | Sekreterare |
|           | José Herrera       |             |
|           | Lennart Rigner     |             |
|           | Maria Svensk       |             |
| Suppleant | Joachim Karthäuser |             |

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

#### Revisorer

KPMG AB

#### Valberedning

Christina Rignér  
Tuula Kuosmanen  
Eva Nisseby

#### Hemsida

En hemsida, [www.tulehojden.se](http://www.tulehojden.se), finns. Föreningen har ett e-postkonto, [info@tulehojden.se](mailto:info@tulehojden.se), för att kunna lämna och ta emot information från medlemmarna.

#### *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.

Föreningens styrelse har under året engagerat sig i projektet som kommunen initierat för att bebygga idrottsplatsen med en s.k multihall. Projektet har tills vidare lagts på is.

#### Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är nybyggd år 2009 och den tekniska statusen är god. Under 2020 planeras inga större underhållsåtgärder. Utredning pågår om att lägga solceller på alla tre byggnaderna och att införa individuell mätning av lägenheternas elförbrukning.

#### Utförda underhållsåtgärder under 2019

En ytterligare altan har helrenoverats med ny klinker.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 94 (97) medlemmar. Samtliga lägenheter var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 6 (8) bostadsrätter överlåtits till en genomsnittlig köpeskilling på 65 262 kr (61 538 kr). Ingen lägenhet är f n uthyrd i andra hand.

Föreningen är sedan 2012 medlem i Bostadsrätterna.

| <b>Flerårsöversikt tkr</b>        | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Kassaflöde från verksamheten      | 1 115       | 656         | 1 625       | 1 490       | 1 066       |
| Nettoomsättning                   | 3 243       | 3 226       | 3 493       | 3 465       | 3 735       |
| Resultat efter finansiella poster | -106        | 12          | 185         | 382         | 129         |
| Avskrivningar                     | 1 067       | 1 064       | 1 050       | 1 050       | 1 050       |
| Soliditet (%)                     | 80,95       | 80,87       | 80,33       | 79,96       | 79,35       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)      | 1,12        | 1,00        | 0,94        | 0,87        | 2,15        |
| Lån per kvm boyta (kr)            | 7 320       | 7 365       | 7 549       | 7 855       | 8 100       |
| Fastighetens belåningsgrad (%)    | 18,69       | 18,79       | 19,10       | 19,79       | 20,33       |
| Årsavgift per kvm (kr)            | 612         | 612         | 612         | 721         | 721         |
| Taxeringsvärde                    | 137 000     | 114 000     | 114 000     | 114 000     | 113 000     |
| Amortering av lån                 | 220         | 900         | 1 500       | 1 200       | 1 800       |

#### 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.

### **Förändring av eget kapital**

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 152 245 000                  | 117 450                       | 2 197 874                           | 980 125                        | 11 563                    | <b>155 552 012</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              |                               | 222 000                             | -210 437                       | -11 563                   | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                              |                               |                                     |                                | -105 633                  | <b>-105 633</b>    |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>152 245 000</b>           | <b>117 450</b>                | <b>2 419 874</b>                    | <b>769 688</b>                 | <b>-105 633</b>           | <b>155 446 379</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| balanserat resultat | 769 689        |
| årets förlust       | -105 633       |
|                     | <b>664 056</b> |

|   |                |
|---|----------------|
| disponeras så att                       |                |
| reservering fond för yttre underhåll    | 222 222        |
| ianspråkats av fond för yttre underhåll | -55 475        |
| i ny räkning överföres                  | 497 309        |
|   | <b>664 056</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2019-01-01</b>  | <b>2018-01-01</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>1</b>   | <b>-2019-12-31</b> | <b>-2018-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                            | 2          | 3 242 554          | 3 225 604          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |            | <b>3 242 554</b>   | <b>3 225 604</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                    |                    |
| Driftskostnader                            | 3          | -1 604 314         | -1 537 015         |
| Övriga externa kostnader                   | 4          | -159 239           | -155 302           |
| Personalkostnader                          | 5          | -109 008           | -90 263            |
| Avskrivningar                              |            | -1 067 731         | -1 064 716         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |            | <b>-2 940 292</b>  | <b>-2 847 296</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>302 262</b>     | <b>378 308</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                    |                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -407 895           | -366 745           |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |            | <b>-407 895</b>    | <b>-366 745</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>-105 633</b>    | <b>11 563</b>      |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>-105 633</b>    | <b>11 563</b>      |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
|   | 1          |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 6          | 190 408 633        | 191 459 205        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7          | 140 286            | 127 294            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>190 548 919</b> | <b>191 586 499</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>190 548 919</b> | <b>191 586 499</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                             | 8          | 1 384 291          | 671 426            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9          | 88 355             | 86 700             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>1 472 646</b>   | <b>758 126</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                |            | 0                  | 6 222              |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>0</b>           | <b>6 222</b>       |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 472 646</b>   | <b>764 348</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>192 021 565</b> | <b>192 350 847</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>1</b>   |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 152 362 450        | 152 362 450        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 419 874          | 2 197 874          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>154 782 324</b> | <b>154 560 324</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 769 689            | 980 126            |
| Årets resultat                               |            | -105 633           | 11 563             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>664 056</b>     | <b>991 689</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>155 446 380</b> | <b>155 552 013</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 35 760 000         | 36 100 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>35 760 000</b>  | <b>36 100 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 120 000            | 0                  |
| Leverantörsskulder                           |            | 156 309            | 126 119            |
| Skatteskulder                                |            | 80 033             | 78 529             |
| Övriga skulder                               |            | 0                  | 40 526             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 458 843            | 453 660            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>815 185</b>     | <b>698 834</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>192 021 565</b> | <b>192 350 847</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2019-01-01       | 2018-01-01       |
|---|-----|------------------|------------------|
|   | 1   | -2019-12-31      | -2018-12-31      |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -105 633         | 11 563           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 1 067 731        | 1 064 716        |
| Förändring skatteskuld/fordran  |     | 39 923           | -33 716          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>1 002 021</b> | <b>1 042 563</b> |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                  |                  |
| Förändring av kundfordringar  |     | -221 496         | -37 910          |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | -1 655           | 2 615            |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | 30 190           | -353 476         |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 306 151          | 2 669            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>1 115 211</b> | <b>656 461</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                  |                  |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -30 150          | -141 439         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-30 150</b>   | <b>-141 439</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                  |                  |
| Förändring av långfristiga skulder  |     | -340 000         | -900 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-340 000</b>  | <b>-900 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>745 061</b>   | <b>-384 978</b>  |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>  |     |                  |                  |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |     | 639 229          | 1 024 207        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |     | <b>1 384 290</b> | <b>639 229</b>   |

## 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

|               | 2019             | 2018             |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter   | 3 002 004        | 3 002 004        |
| Hysesintäkter | 227 600          | 223 600          |
| Elavgifter    | 12 950           | 0                |
|               | <b>3 242 554</b> | <b>3 225 604</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                   | 2019             | 2018             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                 | 44 040           | 48 030           |
| Trädgårdsskötsel                  | 118 445          | 94 348           |
| Kostnader i samband med städdagar | 3 851            | 97               |
| Städkostnader                     | 55 368           | 61 116           |
| Hyra av entrémattor               | 12 417           | 14 662           |
| Snöröjning/sandning               | 83 084           | 86 792           |
| Hisskostnader                     | 28 406           | 27 115           |
| Reparationer                      | 40 367           | 88 058           |
| Hissreparationer                  | 5 627            | 15 752           |
| Planerat underhåll                | 58 353           | 2 206            |
| Fastighetsel                      | 114 840          | 105 073          |
| Uppvärmning                       | 463 589          | 498 090          |
| Vatten och avlopp                 | 146 034          | 110 359          |
| Avfallshantering                  | 158 094          | 107 131          |
| Försäkringskostnader              | 84 891           | 80 615           |
| Bredband                          | 185 116          | 184 868          |
| Förbrukningsinventarier           | 0                | 4 872            |
| Förbrukningsmaterial              | 1 792            | 5 349            |
| Hyra fordon                       | 0                | 2 482            |
|                                   | <b>1 604 314</b> | <b>1 537 015</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                 | 2019           | 2018           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift                | 40 267         | 39 766         |
| Hemsida                         | 4 463          | 4 813          |
| Porto                           | 0              | 430            |
| Föreningsgemensamma kostnader   | 850            | 850            |
| Revisionsarvode                 | 16 125         | 15 770         |
| Ekonomisk förvaltning           | 83 436         | 81 312         |
| Bankkostnader                   | 1 550          | 1 233          |
| Medlems-/föreningsavgifter      | 5 980          | 5 860          |
| Övriga administrationskostnader | 6 568          | 5 268          |
|                                 | <b>159 239</b> | <b>155 302</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2019           | 2018          |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 85 000         | 75 000        |
| Sociala avgifter | 24 008         | 15 263        |
|                  | <b>109 008</b> | <b>90 263</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 121 702 353        | 121 702 353        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>121 702 353</b> | <b>121 702 353</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 321 076         | -5 272 522         |
| Årets avskrivningar                             | 7 369 630          | 6 321 076          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>1 048 554</b>   | <b>1 048 554</b>   |
| Redovisat värde mark                            | 76 086 000         | 76 086 000         |
| <b>Redovisat värde mark</b>                     | <b>76 086 000</b>  | <b>76 086 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>198 836 907</b> | <b>198 836 907</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 86 000 000         | 77 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 51 000 000         | 37 000 000         |
|   | <b>137 000 000</b> | <b>114 000 000</b> |

### Not 7 Maskiner och inventarier

|   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 141 438        |                |
| Inköp   | 30 150         | 141 438        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>171 588</b> | <b>141 438</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -14 144        |                |
| Årets avskrivningar                             | -17 159        | -14 144        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-31 303</b> | <b>-14 144</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>140 285</b> | <b>127 294</b> |

### Not 8 Övriga fordringar

|                            | 2019-12-31       | 2018-12-31     |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto                | 0                | 38 419         |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 384 291        | 633 007        |
|                            | <b>1 384 291</b> | <b>671 426</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring  | 14 261        | 13 584        |
| Ekonomisk förvaltning | 21 656        | 20 859        |
| Bredband              | 46 348        | 46 277        |
| Föreningsavgift       | 6 090         | 0             |
| Hemsida               | 0             | 5 980         |
|                       | <b>88 355</b> | <b>86 700</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                         | 1,40           | 2023-12-01                | 11 880 000               | 12 000 000               |
| Stadshypotek                         | 0,75           | 2019-03-01                | 0                        | 100 000                  |
| Stadshypotek                         | 0,99           | 2020-12-01                | 11 500 000               | 11 500 000               |
| Stadshypotek                         | 1,06           | 2024-12-01                | 12 500 000               | 12 500 000               |
|                                      |                |                           | <b>35 880 000</b>        | <b>36 100 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | -120 000                 |                          |

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader                  | 32 739            | 30 525            |
| Styrelsearvoden                 | 42 500            | 37 500            |
| Sociala avgifter                | 10 000            | 9 015             |
| Revision                        | 16 000            | 15 500            |
| Elavgifter                      | 4 631             | 4 625             |
| Fjärrvärme                      | 56 523            | 95 000            |
| Fastighetsskötsel               | 3 670             | 0                 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 271 369           | 221 496           |
| Avfall                          | 8 908             | 0                 |
| Vatten och avlopp               | 7 888             | 40 000            |
| Städ                            | 4 614             | 0                 |
|                                 | <b>458 842</b>    | <b>453 661</b>    |

**Not 12 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 45 503 000        | 45 503 000        |
|                      | <b>45 503 000</b> | <b>45 503 000</b> |

Sundbyberg 2020-03-16

Lars Nilsson

Lars Nilsson  
Ordförande

Lennart Rignér

Lennart Rignér

José Herrera

José Herrera

Maria Svensk

Maria Svensk

Marie Jonsson

Marie Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 26 mars 2020

KPMG AB

Jan-Ove Brandt

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tulehöjden, org. nr 769613-7566

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tulehöjden för år 2019.

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 2019 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 upp-lyser, 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. 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. 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 Tulehöjden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Solna den 26 mars 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

