



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tulohuset

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

René Disteli	Ordförande
Agneta Lagercrantz	Ledamot
Helen Sandeberg	Ledamot
Anne Cathrine Skoog	Ledamot
Anders Christer Yngvesson	Ledamot

Åke Valdemar Annsberg	Suppleant
Maria Bolin	Suppleant
Per Olof Thomas Wall	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åke Valdemar Annsberg, Mia Eriksson, Helen Sandeberg, Anne Cathrine Skoog och Per Olof Thomas Wall.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG AB
---------------	------------------	---------

### Valberedning

Susanne Ekberg Carlsson Sammanställande  
Katarina Pivré

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bojen 14	2005	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

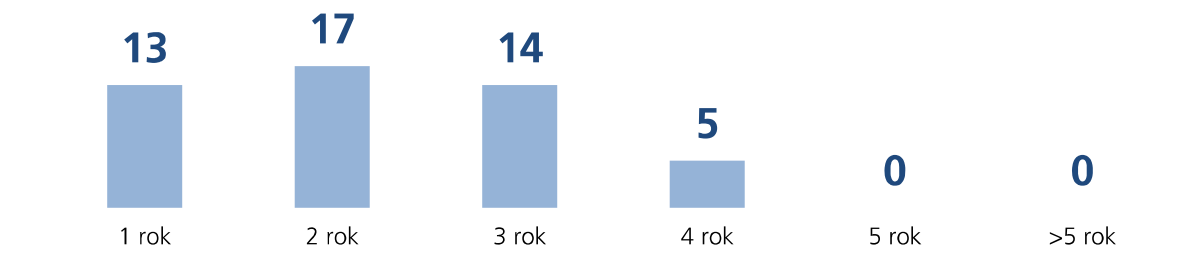
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 233 m<sup>2</sup>, varav 3 480 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 753 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	528 m <sup>2</sup>	2027-02-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal plan 2	Under byggnad
Övernattninglägenhet plan 2	Under byggnad
Tvättstuga plan 3	

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fasadrenovering samt avrinning fasad	2021	
Fönsterrenovering	2021	
Ombyggnad av plan 2 till 4 nya bostäder.	2021 - 2022	Försäljning och inflyttning klart i 2 av dessa.
Ombyggnad av lokal på plan 1	2020 - 2022	I samband med ombyggnad av lokal, bygget klart feb 2022
Rörstambyte, stam 3 ljusgången	2019	
Ombyggnation av lokal plan 1 till bostad	2018 - 2020	Inkluderar byte av avloppsstam genom UC
Trapphusrenovering Kungsholms strand	2017 - 2018	
Service och uppgradering av hiss Kungsholms strand	2016	Förebyggande underhåll för att minimera störningar.
Rörstambyte Kungsholms strand, plan 1-8	2015 - 2016	
Soprum och sopsäcksväxlare	2014	
Renovering entré Kungsholms strand	2011 - 2012	
Rörstambyte Kungsholms strand, plan 9-10	2011	
Rörstambyte Fridhemsgatan	2008	
Trapphusrenovering Fridhemsgatan	2008 - 2013	I samband med ombyggnad från kontor till bostäder.
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ombyggnad av plan 2 till 4 nya bostäder	2021-2023	För resterande 2 nya bostäder är upphandling genomförd, bygglov beviljat, starttillstånd överklagat.

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

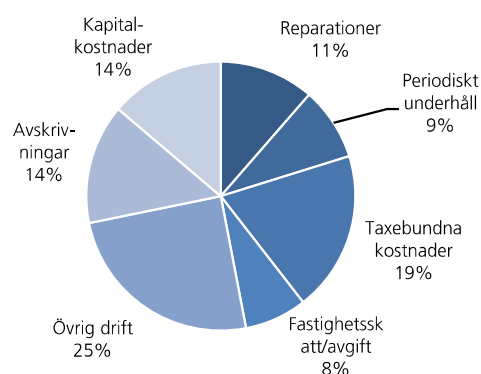
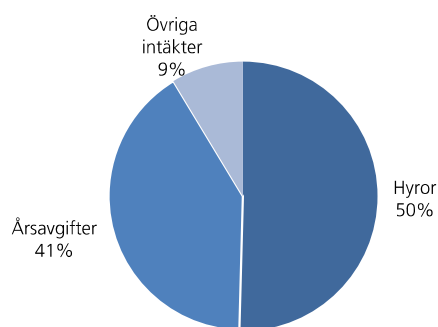
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
TV	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Fastum
Trappstädning	Mickes fönsterputs och städ AB
Försäkringsmäklare/bolag	Säkra/Trygg-Hansa
Reklamskyltar	Rejlers
Bredband	Bahnhof AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Sopor	Stockholm Vatten och Avfall
Hissunderhåll & service	Trygga Hiss i Stockholm AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
El	Fortum

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 367 675</b>	<b>7 652 920</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 858 957	2 660 319
Finansiella intäkter	7 134	468
Medlemsinsatser	440 000	494 000
Ökning av långfristiga skulder	0	9 680 000
Ökning av kortfristiga skulder	9 539 858	0
	<b>14 845 948</b>	<b>12 834 787</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 754 371	12 573 706
Finansiella kostnader	723 108	669 654
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 815 952	2 795 485
Ökning av kortfristiga fordringar	99 092	195 583
Minskning av långfristiga skulder	3 190 633	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	885 603
	<b>12 583 156</b>	<b>17 120 032</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 630 467</b>	<b>3 367 675</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 262 792</b>	<b>-4 285 245</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Januari:

- Nytt cykelställ monterades i garaget där cyklar kan parkeras i två plan.
- Nya låshus i alla lägenhetsdörrar monterades med nycklar som går till såväl egna dörren som till port, garage och tvättstuga.

### Februari:

- Nya hyresgästerna Brothers AB huvudkontor flyttade in i ombyggda lokalen på plan 1.
- Sålde terassyta utanför lgh KHS 1204 / FGH 1001.

### Mars:

- Sopnedkastet stängdes och ett nytt system med sortering av matavfall respektive övrigt hushållsavfall infördes.
- Bygget av bostäderna på plan 2 fick starttillstånd och påbörjades.

### Augusti:

- Efter årsmötesbeslut såldes en bit av gården till en medlem som byggde en uteplats.
- Namnbytet till Brf Tulohuset registrerades hos Bolagsverket.

### September:

- Blippar för att kunna passera dygnet runt från Industrigatan samt till garagen delades ut till alla medlemmar.

### December:

- Nya medlemmar flyttar in i två av de nybyggda lägenheterna på plan 2.
- Extra förråd som kunnat byggas i anslutning till de nya bostäderna kan erbjudas medlemmar i Tulohuset.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	571	569	554	534
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 214	0	890	1 169
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15 382	16 299	13 517	13 609
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	29	21	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	93	91	85	90
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	16	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	138	128	122	120
Soliditet (%)	46	49	57	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-363	-11 364	-884	893
Nettoomsättning (tkr)	4 320	2 412	3 992	4 417

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 480 m<sup>2</sup> bostäder och 1 753 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	69 527 195	0	0	69 527 195
Upplåtelseavgifter	12 814 434	440 000	0	12 374 434
Kapitaltillskott	224 176	0	0	224 176
Fond för yttre underhåll	570 000	570 000	-1 632 304	1 632 304
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>83 135 805</b>	<b>1 010 000</b>	<b>-1 632 304</b>	<b>83 758 109</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-28 146 980	-570 000	-9 732 088	-17 844 892
Årets resultat	-362 561	-362 561	11 364 392	-11 364 392
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-28 509 542</b>	<b>-932 561</b>	<b>1 632 304</b>	<b>-29 209 284</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>54 626 263</b>	<b>77 439</b>	<b>0</b>	<b>54 548 824</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-362 561
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-27 576 979
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-570 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-28 509 540</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta

459 477
<b>-28 050 063</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 319 570	2 412 238
Övriga rörelseintäkter	Not 3	539 387	248 082
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 858 957</b>	<b>2 660 319</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 970 452	-11 964 761
Övriga externa kostnader	Not 5	-548 141	-406 623
Personalkostnader	Not 6	-235 778	-202 322
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-751 173	-781 819
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 505 544</b>	<b>-13 355 525</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>353 413</b>	<b>-10 695 205</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 134	468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-723 108	-669 654
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-715 974</b>	<b>-669 186</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-362 561</b>	<b>-11 364 392</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-362 561</b>	<b>-11 364 392</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	104 837 883	105 589 056
Pågående byggnation	Not 9	7 667 688	2 851 735
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>112 505 571</b>	<b>108 440 791</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>112 505 571</b>	<b>108 440 791</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		392 627	21 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 647 859	3 657 602
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 040 486</b>	<b>3 678 602</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 040 486</b>	<b>3 678 602</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>118 546 057</b>	<b>112 119 394</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		82 341 629	81 901 629
Kapitaltillskott		224 176	224 176
Fond för yttre underhåll	Not 11	570 000	1 632 304
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>83 135 805</b>	<b>83 758 109</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-28 146 980	-17 844 892
Årets resultat		-362 561	-11 364 392
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-28 509 542</b>	<b>-29 209 284</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 626 263</b>	<b>54 548 824</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 12	2 129 367	0
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	16 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 129 367</b>	<b>16 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	51 400 000	40 720 000
Leverantörsskulder		621 563	531 088
Skatteskulder		21 099	27 710
Övriga skulder		9 093 411	8 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	654 354	283 514
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>61 790 427</b>	<b>41 570 569</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>118 546 057</b>	<b>112 119 394</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	15 år	15 år
Ventilation	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet
Balkong	30,40 år	30,40 år
Tak	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 988 125	1 979 441
Hyror lokaler momspliktiga	2 079 000	0
Hyror lokaler	48 510	0
Hyror garage	226 500	231 000
Hyror reklamplats	96 000	119 667
Bredbandsintäkter	64 860	67 105
Hysesrabatt	-257 400	0
Vatten-/värmeintäkter	53 554	0
Elintäkter	1 200	7 493
Överlåtelse/pantsättning	15 215	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 008	7 536
Öresutjämning	-2	-4
	<b>4 319 570</b>	<b>2 412 238</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	460 000	171 500
	Fakturerade kostnader moms	0	37 074
	Extra statligt stöd	46 908	0
	Försäkringsersättning	12 000	0
	Övriga intäkter	20 479	39 508
		<b>539 387</b>	<b>248 082</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	84 410	83 837
	Fastighetsskötsel beställning	27 277	15 918
	Städning entreprenad	101 894	112 101
	Städning enligt beställning	25 061	7 974
	Hissbesiktning	9 038	6 643
	Myndighetstillsyn	20 790	12 382
	Gemensamma utrymmen	7 279	21 635
	Garage/parkering	1 171	0
	Sophantering	8 448	4 482
	Gård	0	1 019
	Serviceavtal	7 394	3 563
	Förbrukningsmateriel	2 885	29 579
	Teleport/hissanläggning	6 386	3 172
	Störningsjour och larm	3 069	5 901
	Brandskydd	38 219	6 556
	Fordon	0	4 263
		<b>343 321</b>	<b>319 025</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	36 328	0
	Lokaler	23 218	4 729
	Gemensamma utrymmen	113 296	0
	Tvättstuga	14 140	19 145
	Sophantering/återvinning	1 177	0
	Entré/trapphus	5 271	15 164
	Lås	59 410	22 749
	VVS	50 469	20 526
	Värmeanläggning/undercentral	53 016	0
	Ventilation	13 867	0
	Elinstallationer	81 701	80 053
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 974	2 478
	Hiss	60 831	37 086
	Fasad	0	2 354
	Balkonger/altaner	0	5 248
	Skador/klotter/skadegörelse	44 679	29 802
	Vattenskada	13 319	15 832
		<b>595 696</b>	<b>255 165</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>forts</b>			
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	72 534	0
	Lokaler	0	84 030
	Gemensamma utrymmen	67 048	0
	VVS	116 591	103 445
	Värmeanläggning	0	66 047
	Elinstallationer	0	3 670
	Fasad	70 865	7 561 898
	Fönster	132 440	2 262 213
		<b>459 477</b>	<b>10 081 303</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	322 433	151 261
	Värme	485 589	474 687
	Vatten	93 171	87 327
	Sophämtning/renhållning	108 257	58 892
		<b>1 009 450</b>	<b>772 167</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	79 009	77 471
	Kabel-TV	33 600	32 514
	Bredband	60 026	60 003
		<b>172 634</b>	<b>169 988</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>389 874</b>	<b>367 114</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 970 452</b>	<b>11 964 761</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Medlemsinformation	4 230	1 677
	Juridiska åtgärder	125 541	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 290	17 146
	Föreningskostnader	10 445	9 879
	Styrelseomkostnader	2 647	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 587	8 536
	Förvaltningsarvode	93 811	91 792
	Förvaltningsarvoden övriga	21 179	0
	Administration	49 148	9 928
	Konsultarvode	211 094	262 575
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 170	5 090
		<b>548 141</b>	<b>406 623</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	192 000	162 000
	Sociala kostnader	43 778	40 322
		<b>235 778</b>	<b>202 322</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	592 394	592 394
	Förbättringar	158 779	189 424
		<b>751 173</b>	<b>781 819</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	114 360 696	114 360 696
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114 360 696</b>	<b>114 360 696</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 771 640	-7 989 822
	Årets avskrivningar enligt plan	-751 173	-781 819
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 522 813</b>	<b>-8 771 640</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>104 837 883</b>	<b>105 589 056</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 631 221	49 631 221
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	64 200 000	57 600 000
	Taxeringsvärde mark	125 800 000	112 400 000
		<b>190 000 000</b>	<b>170 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	158 000 000	140 000 000
	Lokaler	32 000 000	30 000 000
		<b>190 000 000</b>	<b>170 000 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	7 667 688	2 851 735
		<b>7 667 688</b>	<b>2 851 735</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	17 392	59 633
	Momsavräkning	0	230 294
	Klientmedel hos SBC	5 627 892	2 360 241
	Räntekonto hos SBC	2 575	1 007 435
		<b>5 647 859</b>	<b>3 657 602</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		1 632 304	1 126 001
	Reservering enligt stadgar		570 000	535 810
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 632 304	-29 507
	<b>Vid årets slut</b>		<b>570 000</b>	<b>1 632 304</b>

<b>Not 12</b>	CHECKRÄKNINGSKREDIT		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Beviljad kredit		3 000 000	0
	Utnyttjat kreditbelopp		-2 129 367	0
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med		0	0

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Handelsbanken	2,964 %	15 040 000	15 200 000	2023-12-29
	Handelsbanken	2,964 %	10 360 000	15 520 000	2023-12-29
	Handelsbanken	2,460 %	16 000 000	16 000 000	2023-12-30
	Handelsbanken	3,334 %	10 000 000	10 000 000	2023-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>51 400 000</b>	<b>56 720 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-51 400 000	-40 720 000	
			<b>0</b>	<b>16 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 800 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	62 000 000	62 000 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	83 600	53 600
	Sociala avgifter	26 267	16 841
	Ränta	28 997	4 500
	Avgifter och hyror	461 987	208 573
	Upplupna kostnader juridiska åtgärder	53 502	0
		<b>654 353</b>	<b>283 514</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bygget av de återstående två nya bostäderna på plan 2 pågår under delar av 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2023

René Disteli  
Ordförande

Agneta Lagercrantz  
Ledamot

Helen Sandeberg  
Ledamot

Anne Cathrine Skoog  
Ledamot

Anders Christer Yngvesson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
KPMG AB

Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tulohuset för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Bojen 14 för år 2022 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 revisionsd 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 fortlopande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2023 se digital signatur för datum

KPMG AB

Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)