



Brf Tullstugan 3

Årsredovisning 2024

(Org.nr: 769603-7451)



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Transaktion 09222115557543574538

Signerat MH, ame, eme, MG, CF, AS, SK, ESB

Årsredovisning för

Brf Tullstugan 3

769603-7451

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-18
Noter till resultaträkning	14-16
Övriga noter	18
Underskrifter	18-19

Styrelsen för Brf Tullstugan 3 (769603-7451) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-22. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-12-16. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Tullstugan 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Dörjgränd 2 A / Dörjgränd 2-6 / Ljustergränd 1-5/ Ljustergränd 5 A-B / Trålgränd 1-5 / Trålgränd 2-6 / Trålgränd 5 A-B / Tullgårdsgatan 8-10 / Tullgårdsgatan 9. Tullstugan 3 byggdes år 1993-1994.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper till 2033-12-22.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2038-12-05.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug i Hammarby samfällighetsförening och i Tomträttsuppropet.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
234	Lägenheter, bostadsrätt	20 384
28	Lägenheter, hyresrätt	2110
8	Lokaler, hyresrätt	881
92	Garageplatser	

Förening har en gästlägenhet med 4 sovplatser på Dörjgränd 4-6 och en gemensamhetslokal på Ljustergränd 5 med ingång från kajen. För mer information se hemsidan Tullstugan.se

Dörjgränd 4-6 inrymmer ett kollektiv som drivs av Kollektivhusföreningen Tullstugan och innefattar kök, matsal, lekrum, uppehållsrum, gästrum samt en altan mot gården. Kollektivets medlemmar består av ca 50 vuxna och ca 25 barn.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Fastighetsägarnas Egna Försäkring (FEF). I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-16. På stämman deltog 38 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-10-23. Då 14 medlemmar deltog. Mönsterstadgarna har reviderats på grund av lagändring som började gälla den 1 januari 2023. Enligt styrelsens förslag är Bostadsrättsföreningen Tullstugan 3:s stadgar nu anpassade till mönsterstadgarna och registrerade hos Bolagsverket i december 2024.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Elisabeth Morris Elenbring	Ordförande
Claes Friberg	Kassör
Annika Steenberg	Sekreterare
Mats Gipper	ledamot
Eva Borgström	ledamot
Sofia Knaz Uppvik	ledamot
Jesper Sevefjord	ledamot fram till september 2024
Gürol Cerci	suppleant
David Eliasson	suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas:

Föreningen tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Maneki (extern) och AnnMari Engel (intern).

Valberedningen har utgjorts av Åsa Carlestam, sammankallande, Henrik Arvidsson och Kristina Falk.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under åren

År	Åtgärd
2024–2025	I syfte att förbättra kvalitet, snabbhet och kompetens upphandlades under 2024 nytt avtal för teknisk skötsel. En omfattande upphandling med tre stora fastighetsbolag, med teknisk skötsel som specialitet, genomfördes. Styrelsen beslutade enhälligt att byta till Fastighetsägarna.
2024–2025	Under 2024 upphandlades nytt trädgårdsskötselavtal. Offerter togs in från fyra välmeriterade trädgårdsföretag och baserat på pris, kompetens, miljötänk och rekommendationer kommer vi att byta till Elfström trädgårdsanläggningar den 1 april 2025.
2024–2025	Styrelsen har låtit installera fallskydd i alla markbrunnar (säkerhetsåtgärd), justerat ojämna markplattor, rensat samtliga markrännor och inventerat fasta bord och bänkar inför målning under 2025. En bänk var rutten och har tagits bort.
2024–2025	I enlighet med stämmobeslut har alla grindar försetts med spiralfjäder i syfte att säkerställa att de alltid är stängda. Under våren 2025 kommer samtliga grindar och räcken att målas.
2024	Torka under sommarmånaderna medförde en del skadedjursangrepp, men i stort klarade våra innergårdar sommaren bra. För första gången på många år har fasadernas vildvin ansats, vilket i framtiden kommer att ske cirka vartannat år. Ansningen sker framför allt för att minimera fasadskador.
2024–	Styrelsen har installerat Accessy - ett digitalt nyckelsystem så att hantverkare slipper hämta nycklar och tagg hos Fastighetsägarna. Minskade kostnader för föreningen och snabbare åtgärd.
2024–	Nyckelfri hemtjänst har installerats i ett antal portar i syfte att förenkla för hemtjänstpersonal att besöka sina brukare.

- 2024– En analys gällande uppenbar brandrisk i garaget vid installation av fler elbilsplatser genomfördes. Resultatet visar att det är fullt möjligt ur brandrisksynpunkt att installera nya elbilsplatser.
- 2024– I början av 2024 renoverades alla fyra miljörummen; tak lagades, väggar och golv målades, vattenkranar reparerades, byteshyllor och nya skyltar sattes upp. SVOA ersätter föreningen med ca 90 000 kr per år för fastighetsnära källsortering (plast och metall).
- 2024– Sopsugen Hammarby samfällighetsförening, byggd 1993-1994, reparerades under 2024. Tullstugan 3:s kostnad var ca 560 000 kr (baserat på antal lägenheter). Ett 10-tal nya brf:er anslöts till sopsugen under 2024 och Tullstugans kompensation var ca 345 000 kr.
- 2024– Gröna påsar för matavfall infördes den 18 december 2024. Gröna påsar finns att hämta i grovtvättstugorna. Läs gärna broschyren ”Matresterna gör skillnad. Börja sortera!” eller SVOA:s hemsida.
- 2023–2024 Projekt fogtätning startade i november 2023 och pågick till hösten 2024. Arbetet försenades och fördröjades, dels på grund av väder och vind, dels för att nya sprickor upptäcktes och behövde åtgärdas.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025–	En genomgång av alla hissar har genomförts i syfte att beräkna underhållskostnader. Hissarna kommer att behöva bytas ut successivt upp till en period av 8-12 år och en cirka kostnad per hiss på 800 000 kr. Att byta ut en hiss kräver mycket planering och stort tålamod då arbetet tar mellan 7-9 veckor.
2025	En vattenläcka i garaget kommer att repareras

2025 Alla portar med funktionsfel åtgärdades under 2024 och kommer att målas under våren 2025.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 15 procent.

Under 2025 planerar styrelsen ingen ytterligare avgiftshöjning utöver den på årsmöte beslutade höjningen med 4 procent för framtida tomträttsavgäldkostnad.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 233 st. Under året har 19 medlemmar tillkommit (en upplåten lägenhet på Trålgränd 5a) samt 18 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 234 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomi och teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk skötsel	Åkerlunds fastighetsservice fram till oktober 2024 Från och med oktober 2024 Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Etni AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tre av våra lokalhyresgäster har sagt upp sina kontrakt under 2024. Under rådande svensk ekonomi har det varit svårt att hitta nya hyresgäster. En av lokalerna (hörnan Tullgårdsgatan/Trålgränd) är uthyrd sedan januari 2025 till Reqcon AB. Övriga uthyrda lokaler: Lilla Affären, Svensk Basket, SSU och Garagefilm. De två outhyrda lokalerna är på 89 kvm och 86 kvm.

Långvariga olovliga andrahandsuthyrningar har resulterat i att föreningen återtagit två lägenheter under 2024 (Trålgränd 5a, 64 kvm, och Tullgårdsgatan 8, 75 kvm) och under

januari 2025 ytterligare 3 lägenheter (Trålgränd 5a, 67 kvm, Trålgränd 5, 64 kvm, och Trålgränd 2, 84 kvm). Lägenheten på Trålgränd 5a är upplåten till 5,4 miljoner kronor (tillträde hösten 2024) och Tullgårdsgatan 8 (tillträde februari 2025) upplåten till 5,8 miljoner kronor. Resterande tre lägenheter kommer att säljas under 2025.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vi har förutsättningslöst inventerat vår fastighet och undersökt om det finns utrymmen som skulle kunna omvandlas till boyta. I ett första skede har vi identifierat flera ytor där detta kan bli aktuellt. Styrelsen kommer att presentera ett förslag på möjliga boytor på årets stämma och ta fram en proposition för beslut till stämman 2026.

En vattenläcka i garaget (vid påfarten upp mot utfarten) har över år orsakat att betongen i taket vittrat sönder. Ett omfattande arbete kommer att genomföras under 2025.

Upphandlingen startade i november 2024 och arbetet/investeringen kommer med stor sannolikhet att debiteras 2025.

Föreningen sålt en lägenhet med tillträde 2025-03-07.

Upplysning ekonomi (se resultat- och balansräkning)

Resultat före avskrivningar uppgick till 196 182 sek och kassaflödet före amorteringar uppgick till 262 633 sek. Föreningen har under 2024 upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt och amorterat 5 000 000 kr på lån.

Styrelsen har beslutat om en låne- och likviditetspolicy som finns publicerad på föreningens hemsida.

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	21 414	19 215	16 968	16 628
Resultat efter fin. poster (tkr)	-5 222	-3 593	-10 841	-10 573
Soliditet (%)	90,7	89,5	89,3	91,4

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	638	519	492	472
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	1 540	1 647	1 727	1 365
Sparande per kvm totalyta (kr)	82	99	76	63
Räntekänslighet (%)	3	4	4	4
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	179	159	164	153
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	61%			

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	391 226 830	42 189 733		-40 582 371	-3 593 176	389 241 016
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			18 366 650	-18 366 650		
Balanseras i ny räkning				-3 593 176	3 593 176	
Upplåtelse av hyreslägenhet	1 369 675	4 030 325				5 400 000
Årets resultat					-5 221 937	-5 221 937
	<u>392 596 505</u>	<u>46 220 058</u>	<u>18 366 650</u>	<u>-62 542 197</u>	<u>-5 221 937</u>	<u>389 419 079</u>

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-62 542 197
Årets resultat	<u>-5 221 937</u>
Totalt	-67 764 134
Avsättning till yttre fond	13 240 560
Uttag ur yttre fond	-1 721 644
Balanseras i ny räkning	<u>-79 283 050</u>
Summa	-67 764 134

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	21 413 805	19 214 942
Övriga rörelseintäkter	3	10 211	593 231
Summa rörelseintäkter		21 424 016	19 808 173
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-18 900 750	-16 606 322
Övriga externa kostnader	5	-286 721	-89 936
Personalkostnader och arvoden	6	-604 683	-593 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 418 119	-5 414 244
Summa rörelsekostnader		-25 210 273	-22 703 623
Rörelseresultat		-3 786 257	-2 895 450
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 302	52 979
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 516 982	-750 705
Summa finansiella poster		-1 435 680	-697 726
Resultat efter finansiella poster		-5 221 937	-3 593 176
Resultat före skatt		-5 221 937	-3 593 176
Årets resultat		-5 221 937	-3 593 176

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	422 180 343	427 538 756
Inventarier, maskiner och installationer	8	210 342	208 673
Summa materiella anläggningstillgångar		422 390 685	427 747 429
 Summa anläggningstillgångar		 422 390 685	 427 747 429
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 954	51 405
Övriga fordringar		94 489	96 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 880 754	2 138 875
Summa kortfristiga fordringar		2 011 197	2 286 424
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 132 205	4 869 572
Summa kassa och bank		5 132 205	4 869 572
 Summa omsättningstillgångar		 7 143 402	 7 155 996
 SUMMA TILLGÅNGAR		 429 534 087	 434 903 425

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		438 816 563	433 416 563
Fond för yttre underhåll		18 366 650	0
Summa bundet eget kapital		457 183 213	433 416 563
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-62 542 197	-40 582 371
Årets resultat		-5 221 937	-3 593 176
Summa fritt eget kapital		-67 764 134	-44 175 547
Summa eget kapital		389 419 079	389 241 016
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 000 000	0
Kortfristiga skulder		582 000	0
Summa långfristiga skulder		8 582 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig skuld	9	28 000 000	41 000 000
Leverantörsskulder		976 478	2 160 038
Skatteskulder		75 089	170 046
Övriga skulder		453 702	427 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 027 739	1 904 623
Summa kortfristiga skulder		31 533 008	45 662 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		429 534 087	434 903 425

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-5 221 937	-3 593 176
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	5 418 119	5 414 244
	<u>196 182</u>	<u>1 821 068</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	196 182	1 821 068
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	275 226	-440 469
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-547 400	638 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-75 992	2 018 842
Investeringsverksamheten		
Investering och pågående arbete		0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-61 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 375	0
Finansieringsverksamheten		
Försäljning av lgh		0
Upplåtelse av lägenhet	5 400 000	0
Upptagna lån		0
Amortering av låneskulder	-5 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	400 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	262 633	18 842
Likvida medel vid årets början	4 869 572	4 850 730
Likvida medel vid årets slut	5 132 205	4 869 572

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	10%	(10%)
Maskiner och inventarier	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter*	13 007 812	11 304 518
Hysesrätter	4 220 136	3 759 821
Lokaler	1 958 443	1 855 128
Garage/p-platser	1 753 198	1 698 756
El, bredband, övrigt	364 604	365 888
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	33 717	31 559
Övriga hyresintäkter (övernattningsslgh)	75 895	199 272
Summa	21 413 805	19 214 942

* I föreningens årsavgifter ingår vatten, värme och basutbud TV

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättning	0	125 488
Elstöd	0	138 683
Alecta	0	300 000
Övrigt	10 211	29 060
Summa	10 211	593 231

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	359 438	442 753
Städning	530 139	541 686
Tillsyn, besiktning, kontroller	82 628	104 000
OVK	0	11 813
Trädgårdsskötsel	479 371	411 522
Snöröjning	154 721	369 701
Reparationer	1 226 268	1 294 751
El	436 581	552 461
Uppvärmning	2 891 694	2 836 413
Vatten	863 503	462 217
Sophämtning	912 798	734 856
Försäkringspremie	257 511	241 869
Självrisk	65 000	0
Tomträttsavgäld	5 954 100	5 383 100
Fastighetsavgift bostäder	427 060	416 318
Fastighetsskatt lokaler	318 000	318 000
Övriga fastighetskostnader	160 154	14 627
Kabel-tv/Bredband/IT	555 721	546 424
Förvaltningsarvode ekonomi	298 048	301 239
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 681	81 851
Panter och överlåtelser	56 942	43 313
Förvaltningsarvode teknik	296 396	292 224
Teknisk förvaltning utöver avtal	421 366	308 378

Juridiska åtgärder	399 974	175 345
Övriga externa tjänster	29 012	72 639
	<u>17 179 106</u>	<u>15 957 500</u>
Underhåll		
Bostäder	46 598	2 625
Gemensamma utrymmen	423 471	338 613
Tvättstuga	0	24 975
VA/Sanitet	12 500	242 350
Ventilation	86 250	0
Hissar	76 244	0
Stambyte	0	3 281
Lås	48 667	1 235
Tak	16 994	0
Fasader	563 983	0
Port/ Entré	16 250	14 493
Mark	320 033	0
Parkeringsplatser/Garage	90 009	0
Laddplatser	20 645	21 250
	<u>1 721 644</u>	<u>648 822</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	18 900 750	16 606 322

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	37 738	13 199
Annonser/Reklam	49 050	0
Konsultarvode	130 383	34 549
Besiktnings- och utredningskostnader	25 590	9 188
Revisionsarvode	43 960	33 000
Summa	286 721	89 936

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	458 403	445 293
Övrigt arvode ej styrelse	26 750	36 750
Sociala kostnader	119 530	111 078
	<u>604 683</u>	<u>593 121</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	482 530 717	482 530 717
- Ombyggnad	0	0
- Omklassificering	0	0
- Byggnadsinventarier	0	0
	<u>482 530 717</u>	<u>482 530 717</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-54 991 961	-49 633 649
-Årets avskrivning enligt plan	-5 358 413	-5 358 312
	<u>-60 350 374</u>	<u>-54 991 961</u>
Redovisat värde vid årets slut	422 180 343	427 538 756
 Taxeringsvärde		
Byggnader	475 000 000	475 000 000
Mark	<u>712 800 000</u>	<u>712 800 000</u>
	1 187 800 000	1 187 800 000
 Bostäder	1 156 000 000	1 156 000 000
Lokaler	<u>31 800 000</u>	<u>31 800 000</u>
	1 187 800 000	1 187 800 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	439 930	439 930
-Nyanskaffningar	61 375	0
Vid årets slut	<u>501 305</u>	<u>439 930</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-231 257	-175 325
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-59 706	-55 932
Vid årets slut	<u>-290 963</u>	<u>-231 257</u>
Redovisat värde vid årets slut	210 342	208 673

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2024-12-31	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2026-06-01	3,74%	8 000 000		8 000 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,27%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,47%	10 000 000	-3 000 000	13 000 000
Stadshypotek	2025-06-01	3,95%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek			0	-2 000 000	2 000 000
			36 000 000	-5 000 000	41 000 000

Varav långfristig del	8 000 000
Varav kortfristig del	28 000 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre löptid än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
Summa ställda säkerheter	120 000 000	120 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm



Elisabeth Morris Elenbring



Sofia Knaz Uppvik



Annika Steenberg



Mats Gipper



Claes Friberg



Eva Borgström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift



Martin Hedlund
Auktoriserad revisor



Ann Mari Engel
Internrevisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Verifikat

Transaktion 09222115557543574538

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Tullstugan 3 för signering
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-04-07 11:03:40 CEST (+0200) av Martin
Hedlund (MH)
Färdigställt 2025-04-09 14:39:19 CEST (+0200)

Signerare

Martin Hedlund (MH)
Maneki revision AB
Personnummer 9101273853
martin.hedlund@maneki.se
+763104743

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MH'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN HEDLUND"
Signerade 2025-04-08 17:17:31 CEST (+0200)

ann mari engel (ame)
Personnummer 194709050027
annmari.engel@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ann Mari Engel'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annmari Ingelöf Engel"
Signerade 2025-04-09 14:39:19 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543574538

elisabeth morris elenbring (eme)

Personnummer 4802260184

elisabeth.elenbring@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Elisabeth Morris Elenbring"

Signerade 2025-04-07 15:33:10 CEST (+0200)

Mats Gipper (MG)

Personnummer 6111056690

m.gipper@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATS GIPPER"

Signerade 2025-04-08 17:03:53 CEST (+0200)

Claes Friberg (CF)

Personnummer 6001150033

claes.friberg@ownit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CLAES FRIBERG"

Signerade 2025-04-07 11:46:36 CEST (+0200)

Annika Steenberg (AS)

Personnummer 7007300085

annika.steenberg@ownit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNIKA STEENBERG"

Signerade 2025-04-07 12:35:49 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543574538

Sofia Knáz (SK)

Personnummer 198408208224

sofia.knaz@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'SK' followed by a stylized flourish.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIA KNAZ UPPVIK"

Signerade 2025-04-07 12:35:02 CEST (+0200)

Eva Stjerne Borgström (ESB)

Personnummer 4710310204

evasb@telia.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'E. Borgström'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
BORGSTRÖM"

Signerade 2025-04-07 11:19:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tullstugan 3, org.nr 769603-7451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tullstugan 3 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Tullstugan 3s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Tullstugan 3 enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 föreningens 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 föreningens 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 en förening 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i

enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Tullstugan 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Tullstugan 3 enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maneki Revision AB



Martin Hedlund
Auktoriserad revisor



Ann Mari Engel
Internrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543757848

Dokument

Brf Tullstugan - Revisionsberättelse 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-08 17:09:15 CEST (+0200) av Martin Hedlund (MH)

Färdigställt 2025-04-09 15:55:26 CEST (+0200)

Signerare

Martin Hedlund (MH)

Maneki revision AB

Personnummer 9101273853

martin.hedlund@maneki.se

+763104743



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN HEDLUND"

Signerade 2025-04-08 17:16:30 CEST (+0200)

ann mari engel (ame)

Personnummer 194709050027

annmari.engel@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annmari Ingelöf Engel"

Signerade 2025-04-09 15:55:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

