

Dagordning årsmöte Tullstugan 3 den 25 maj 2023, 19.00 i Gemensamhetslokalen

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordning
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av justerare och rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Fråga om närvarorätt
9. Föredragningen av föreningens årsredovisning
10. Föredragningen av revisorns berättelse
11. Beslut om resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
14. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Tillsättande av valberedning
18. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlemmar anmälda, ärenden som angivits i kallelsen
 - Motion A: Möjlighet att få en bättre port som fungerar (Ann Koskimaa)
 - Motion B 1&2: Temperaturen ska höjas till 21°C och att beslut strider mot myndigheters rekommendation (Ulf Hansson)
 - Motion B 2&3: Informationsplikt och inflationsbekämpning (Ulf Hansson)
 - Motion C: Att utse ansvarig för §2, 3st i stadgarna (Viveka Westerlund, Jonathan Gromark)
 - Motion D: Att hyra ut garageplats/-er till en bilpool (Viveka Westerlund, Jonathan Gromark)
 - Motion E: Att synliggöra kostnaderna för garaget för en rättvisare hyressättning genom 3 huvudfrågor (Kicki Falk, Ingvar Falk)
 - Motion F: Om frivillig sortering av matavfall (Viveka Westerlund, Jonathan Gromark)
 - Motion G: Om återvinning av värmen i ventilationsluften, så kallad frånluftsåtervinning (Viveka Westerlund, Jonathan Gromark)
19. Mötet avslutas
20. Övriga frågor

Årsredovisning för
Brf Tullstugan 3
769603-7451

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	10-12
Övriga noter	14-15
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tullstugan 3 (org.nr 799603-7451) avger härmed årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31.

Om Bostadsrättsföreningen Tullstugan 3

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

Bostadsrättsföreningen Tullstugan 3 är en äkta bostadsrättsförening och registrerades 1998-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-08 och nuvarande stadgar registrerades i Bolagsverket oktober 2021.

Husen uppfördes 1993-1994. Marken är upplåten med tomträtt.

Nuvarande tomträttsavtal löper 2023-01-01 fram till och med 2033-12-31.

Enligt inkomstskattelagen är bostadsrättsföreningen Tullstugan 3 ett privat bostadsrättsföretag.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Tullstugan 3 i Stockholms Kommun som ligger på adresserna

- Dörjgränd 2,4 och 6
- Tullgårdsgatan 8 och 10
- Trålgränd 1,2,3,4,5, 5a&5b och 6
- Ljustergränd 1,3,5, 5a&5b

I nedanstående tabell specificeras innehav

Antal	Benämning	Total yta (kvm) 23 375
233	lägenheter, bostadsrätter	20 320
29	lägenheter, hyresrätt	2 174
0	lokaler, bostadsrätt	0
8	lokaler, hyresrätter	881 (inkl kollektivets matsal)

Antal medlemmar i bostadsrättsföreningen

Vid årets början var antalet medlemmar 233 st. Under året har tillkommit 11 samt avgått 11 (10 överlåtelser och ett gåvobrev). Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 233 st.

Garage

I föreningens fastighet finns 92 garageplatser, upp till 12 platser kan användas för elbilar, varav 5 platser har eluppkoppling och en plats nyttjas för motorcykelparkering. Samtliga garageplatser hyres endast ut till boende i bostadsrättsföreningen med den ekonomiska principen att garaget skall bära sina egna kostnader och framtida underhåll.

Gästlägenhet och Gemensamhetslokal

Föreningen har en gästlägenhet mellan Dörjgränd 4 och 6 som kan bokas genom bokningssystemet. Gemensamhetslokalen som ligger vid Ljustergränd 5 (ingång från kajen) bokas genom bokningssystemet. Mer information på hemsidan Tullstugan.se.

Försäkring

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Fastighetsägarnas Egna Försäkring (FEF) under hela 2022. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra/skadedjur. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma 2022

Ordinarie föreningsstämma hölls fysiskt 19 maj 2022. På stämman närvarade 97 medlemmar (samt 21 fullmakter) exklusive styrelsen.

Styrelsen har under 2022 utgjorts av:

Elisabeth Morris Elenbring	Ordförande
Michael Erman	kassör
Annika Steenberg	sekreterare (maj 2022)
Eva Borgström	ledamot (maj 2022)
Sophie Uppvik	ledamot
Monika Kageryd	ledamot
Jesper Sevefjord	suppleant (maj 2022)
Gürol Cerci	suppleant (maj 2022)
Sofia Knáz Uppvik	adjungerad till varje styrelsemöte, webmaster

Två ledamöter i förening är föreningens firmatecknare**Föreningens valberedning under 2022:**

Åsa Carlestam (sammankallande)
Henrik Arvidsson
Viveka Westerlund

Intern och extern revisor som valdes under årsstämman 2021:

Extern ordinarie revisor, Maneki (fd Deskjockeys)
Intern ordinarie revisor, Ulf Sveding, suppleant Aime Laur

Under föreningsstämman 2023 löper mandatperioden ut för tre av medlemmarna och två suppleanter:

Elisabeth Morris Elenbring, medlem
Michael Erman, medlem
Sophie Uppvik, medlem
Jesper Sevefjord, suppleant
Gürol Cerci, suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 genomfört tio protokollerade sammanträden.**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under 2022.**

- Digitalisering av lås- och bokningssystemets sista etapp installerades och besiktigades under våren 2022. Låssystemet är bokfört 100% 2022 som investering (avskrivs på 10 år).
- Sista etappen 'renovering av hyresrätterna' slutfördes under våren/sommaren 2022. Av de elva hyresrätter som renoverades 2022 är 6 LSS-hyresrätter på Dörjgränd 6 och 5 hyresrätter spridda på 5 olika adresser. Projektet är bokfört i redovisningen med 60% som kostnad och 40% som investering (avskrivs på 10 år).
- Investering i hyresrätterna och låssystemet har finansierats genom 2 lån (juni och augusti 2022) ett på 5 miljoner med ränta 1.76% och 4 miljoner med ränta 2.00% (varav 2 miljoner amorterades i februari 2023).

Övriga aktiviteter och åtgärder i föreningen under 2022

- Årsavgiften för 2023 höjs med 15 % för att möta förväntad inflation som bla inkluderar höjda avgifter för fjärrvärme, el, vatten och vår tomträttsavgäld.
- På årsmötet 2022 beslutade stämman att alla grindar skall rustas upp med automatisk stängning/fjädrer men inte låsas. Upprustningen kommer genomföras under våren och sommaren 2023.
- Föreningen har tecknat ett 20-årigt hyresavtal med Kollektivhusföreningen Tullstugan. I upplåtelseavtal 2001 tecknat av alla boende på Dörjgränd 4 och 6 (exkluderat LSS-lägenheterna), beslutades att kollektivets verksamhet finansieras genom obligatoriskt påslag på nämnda bostadsrätters årsavgift. Detta ger nyttjanderätt till lokalen/matsalen och rätt till medlemskap i kollektivet. Övriga boende i föreningen kan söka medlemskap i kollektivet, se hemsidan.
- Företagen som hyr våra lokaler är: Lilla Affären (avtal till november 2024), Svenska Volleyförbundet har lämnat föreningen och ersatts av Basketbollförbundet med 3-årskontrakt till 2025, Armé- Marin- och Flygfilm AMF-Film AB (avtal till november 2024), Inkludering Resurs AB (avtal till januari 2025), Garagefilm International AB och Harmonica Films AB (avtal till November 2024). SSU har kontrakt till sista december 2025.
- Fastighetsägarna Service AB genomför årligen funktionskontroller (vilket inkluderar våra hissar) på fastigheten. Ett större problem med en av hissarna har åtgärdats i övrigt upptäcktes inga stora brister under funktionskontrollerna. Årlig brandkontroll är utförd.
- Högtryckstvätt av fastighetens alla tak genomfördes våren 2022.
- Vi har genomfört projekt 'värmeoptimering' genom att byta ut alla ventiler på alla element i hela fastigheten. Med värmeoptimering väljer vi vilken inomhustemperatur vi vill ha i alla utrymmen i fastigheten och att temperaturen håller sig jämn kring vald temperatur vilket innebär sänkta fjärrvärmekostnader.
- Våren 2023 kommer vi genomföra en förstudie 'värmeåtervinning' för eventuell investering. Syftet är att få en bättre förståelse för hur mycket vi kan effektivisera (och därmed minska våra fjärrvärmekostnader (kostnad 2022 ca 3 miljoner kronor) jämfört med storlek på investering och återbetalningstid.
- OVK (obligatorisk ventilkontroll) genomfördes under våren och hösten 2022. Ca 30 lägenheter klarade inte kontrollen, vilket ska vara åtgärdat (brf åtgärdas av medlem och hyresrätt åtgärdas av föreningen) under våren 2023.
- Det stora renoveringsprojektet att omvandla kvarteret Hönsfodret till 'Campus Södermalm' blev klart våren 2022. Påfrestningar från den kraftiga och långvariga pålningen har vållat skador i form att stora sprickbildningar i flera av lägenheterna samt källarutrymmen på Dörjgränd 2 och till viss del på Dörjgränd 4. Föreningen har kommit överens med ägarna om ersättning.
- Skyddsrummen på Trålgränd och Ljustergränd har inspekterats och anmärkningar har åtgärdats under våren 2023.
- Under våren 2022 upptäcktes en vattenläcka från gatan in till garaget. Läckan kommer att åtgärdas under våren 2023. Garagehyran höjs med 15% från om med januari 2023 för att dels täcka kostnaden för tätskiktet, dels kommande installationer av laddstolpar.

Förvaltning av fastigheten och föreningen

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av **Fastighetsägarna Service Stockholm AB**.

Fastighetsservicen har under året skötts av **Åkerlunds Fastighetsservice**.

Tullstugan är medlem i Hammarby sopsug samfällighetsförening.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	16 968	16 628	16 288	16 078
Resultat efter fin. poster (tkr)	-10 841	-10 573	-4 714	-4 804
Soliditet (%)	89,3	91,4	91,8	91,8
Avgift/kvm	485	465	456	448
Hyror hyresrätter kr/kvm	1 716	1701	1627	1578
Lån kr/kvm	1 840	1454	1454	1589
Elförbrukning kr/total kvm	39	21	16	25
Uppvärmning kr/total kvm	113	126	111	117
Vattenförbrukning kr/total kvm	22	20	19	18

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Övrig fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	391 226 830	42 189 733	5 741 826	3 942 190	-28 851 955	-10 572 946
Omföring				-3 942 190	3 942 190	
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring fond för yttre underhåll			-2 000 000		2 000 000	
Balanseras i ny räkning					-10 572 945	10 572 946
						-10 841 486
	391 226 830	42 189 733	3 741 826	-	-33 482 710	-10 841 486

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-33 482 710
Årets resultat	-10 841 486
Totalt	-44 324 196
Avsättning till yttre fond	3 890 908
Uttag ur yttre fond	-7 632 734
Balanseras i ny räkning	-40 582 371
Summa	-44 324 197

Förklaringar till årets resultatdisposition

Årets resultat uppgår till -10 841 486kr.

Resultatet inkluderar:

- Bokförda avskrivningar 4 999 048kr.
- Engångskostnader för renovering av hyresrätter 5 018 904kr.
- Engångskostnader för byte av radiatorventiler samt justering av värmen 2 003 106kr.

Borträknat avskrivningar och planerade engångskostnader innebär att årets verksamhet (resultat) har gått med ett överskott på 1 179 572kr.

Alla årets kostnader påverkar kassaflödet även de som är bokförda som investeringar men ej inräknat i resultatet, vilket under år 2022 var:

- Engångskostnader/investering hyresrätter 3 315 936kr.
- Slutfaktura för lås- och bokningssystemet 795 492kr.

Nya lån om 9 000 000kr har upptagits varav 2 000 000kr amorterades i februari 2023.

Beroende på framtida höjningar av tomträttsavgälden, samt åtgärder inlagda i föreningens underhållsplan under de kommande 20 åren, kan även följande räkenskapsår redovisa underskott.

De åtgärder som står till förfogande för att lösa uppkomna finansieringsbehov är, förutom utnyttjande av egna likvida reserver, upplåning, höjning av årsavgifterna och ombildning till bostadsrätter av lediga hyresrätter.

Hur dessa åtgärder kommer att tillämpas kommer att redovisas i kommande årsredovisningar.

Förklaring till avskrivningar och engångskostnader/investeringars effekt på resultatet.

Enligt bokföringsnämnden skall alla bostadsrättsföreningar göra en linjär avskrivning på 1% varje år, vilket gör att bostadsrättsföreningar kan få ett bokföringstekniskt underskott. En bostadsrättsförening kan tillåtas gå med underskott, om likviditeten är tillräcklig, och att det finns tillräckligt med resurser för framtida ändamål.

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 967 658	16 628 384
Övriga rörelseintäkter	3	44 700	65 601
Summa rörelseintäkter		17 012 358	16 693 985
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-21 656 006	-21 126 574
Övriga externa kostnader	5	-194 389	-209 114
Personalkostnader och arvoden	6	-647 077	-671 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 991 048	-4 983 729
Summa rörelsekostnader		-27 488 520	-26 990 771
Rörelseresultat		-10 476 162	-10 296 786
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 152	4 246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 476	-280 406
Summa finansiella poster		-365 324	-276 160
Resultat efter finansiella poster		-10 841 486	-10 572 946
Resultat före skatt		-10 841 486	-10 572 946
Årets resultat		-10 841 486	-10 572 946

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	432 897 068	433 699 808
Inventarier, maskiner och installationer	8	264 605	175 716
Pågående nyanläggningar	9	-	2 489 625
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>433 161 673</u>	<u>436 365 149</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>433 161 673</u>	<u>436 365 149</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 491	176 422
Övriga fordringar		205 943	67 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 622 521	1 021 549
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 845 955</u>	<u>1 265 717</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 850 730	4 102 844
Summa kassa och bank		<u>4 850 730</u>	<u>4 102 844</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 696 685</u>	<u>5 368 561</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>439 858 358</u>	<u>441 733 710</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		433 416 563	433 416 563
Fond för yttre underhåll		3 741 826	5 741 826
Övriga fonder		-	3 942 190
Summa bundet eget kapital		437 158 389	443 100 579
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-33 482 710	-28 851 955
Årets resultat		-10 841 486	-10 572 946
Summa fritt eget kapital		-44 324 196	-39 424 901
Summa eget kapital		392 834 193	403 675 678
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 000 000	26 000 000
Summa långfristiga skulder		13 000 000	26 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig skuld	10	30 000 000	8 000 000
Leverantörsskulder		1 031 632	2 112 489
Skatteskulder		107 304	44 696
Övriga skulder		487 010	437 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 398 219	1 463 694
Summa kortfristiga skulder		34 024 165	12 058 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		439 858 358	441 733 710

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-10 841 486	-10 572 946
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	4 991 048	4 983 729
	<u>-5 850 438</u>	<u>-5 589 217</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 850 438	-5 589 217
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-580 238	112 602
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-33 867	1 397 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 464 543	-4 078 869
Investeringsverksamheten		
Investering och pågående arbete	-1 651 801	-5 496 475
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-135 769	-59 836
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 787 570	-5 556 311
Finansieringsverksamheten		
Försäljning av lgh	-	1 220 997
Upplåtelseavgift	-	5 216 503
Upptagna lån	9 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 000 000	6 437 500
Årets kassaflöde	747 887	-3 197 680
Likvida medel vid årets början	4 102 843	7 300 523
Likvida medel vid årets slut	4 850 730	4 102 843

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 parentes)

<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

	2022	2021
Årsavgifter	9 850 264	9 450 652
Hyror	7 046 928	7 093 288
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	30 534	27 672
Övriga hyresintäkter (övernattningslgh)	39 932	56 772
	16 967 658	16 628 384

Hyresförhandlingarna för renoveringen är ännu inte klar.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Erhållna bidrag	-	40 000
Övrigt	44 700	25 601
Summa	44 700	65 601

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	463 809	344 905
Städning	534 033	544 365
Tillsyn, besiktning, kontroller	118 206	161 885
OVK	313 514	-
Trädgårdsskötsel	509 202	534 769
Snöröjning	233 942	168 614
Reparationer	624 214	1 316 746
EI	907 646	499 928
Uppvärmning	2 649 414	2 824 875
Vatten	520 327	478 751
Sophämtning	491 693	633 072
Försäkringspremie	228 296	213 740
Tomträttsavgäld	3 397 300	3 397 300
Fastighetsavgift bostäder	397 978	382 258
Fastighets katt lokaler	318 000	258 000
Övriga fastighetskostnader	114 227	86 848
Kabel-tv/Bredband/IT	498 918	500 364
Förvaltningsarvode ekonomi	325 129	299 026
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	15 143	6 480
Panter och överlåtelser	30 798	30 048
Förvaltningsarvode teknik	327 674	247 560
Teknisk förvaltning utöver avtal	459 514	736 390
Juridiska åtgärder	391 332	252 112
Övriga externa tjänster	34 623	43 402

	13 904 932	13 961 438
Underhåll		
Bostäder	5 057 654	3 734 438
Gemensamma utrymmen	115 411	15 000
Tvättstuga	47 108	-
Radiatorer	2 003 106	-
Ventilation	15 077	-
El	15 374	-
Tele/TV/Porttelefon	3 260	-
Hissar	449 938	-
Lås	-	1 188 000
Tak	-	2 227 698
Fasader	23 325	-
Laddplatser	20 821	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	21 656 006	21 126 574

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	4 014	18 824
Konsultarvode	135 375	118 150
Besiktnings- och utredningskostnader	22 500	-
Revisionsarvode	32 500	72 140
Summa	194 389	209 114

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	457 715	449 990
Övrigt arvode styrelse	61 450	82 790
Sociala kostnader	127 912	138 574
	647 077	671 354

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	474 841 663	475 364 939
- Ombyggnad	5 181 929	3 006 850
- Omklassificering	2 489 625	-
- Byggnadsinventarier	17 500	17 500
	<u>482 530 717</u>	<u>478 389 289</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-44 689 481	-39 745 308
-Årets avskrivning enligt plan	-4 944 168	-4 944 173
	<u>-49 633 649</u>	<u>-44 689 481</u>
Redovisat värde vid årets slut	432 897 068	433 699 808
Taxeringsvärde		
Byggnader	475 000 000	379 800 000
Mark	712 800 000	499 000 000
	<u>1 187 800 000</u>	<u>878 800 000</u>
Bostäder	1 156 000 000	853 000 000
Lokaler	31 800 000	25 800 000
	<u>1 187 800 000</u>	<u>878 800 000</u>

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	283 745	223 909
-Nyanskaffningar	135 769	59 836
Vid årets slut	<u>419 514</u>	<u>283 745</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-108 029	-68 473
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-46 880	-39 556
Vid årets slut	<u>-154 909</u>	<u>-108 029</u>
Redovisat värde vid årets slut	264 605	175 716

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 489 625	-
Årets investeringar	-	2 489 625
Omklassificering	-2 489 625	-
Redovisat värde vid årets slut	-	2 489 625

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2022-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2023-06-01	2,02%	8 000 000	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2024-06-01	0,63%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	2023-12-01	0,72%	13 000 000	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek	2023-06-01	1,76%	5 000 000	5 000 000	
Stadshypotek	2023-02-28	3,2%	4 000 000	4 000 000	
			43 000 000	30 000 000	34 000 000
Varav långfristig del			<u>13 000 000</u>		<u>26 000 000</u>
Varav kortfristig del			30 000 000		8 000 000

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 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2023-03-15



Elisabeth Morris Elenbring



Sophie Uppvik



Monika Kageryd



Michael Erman



Annika Steenberg



Eva Borgström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-03-29



Martin Hedlund
Auktoriserad revisor



Ulf Syeding
Internrevisor

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 2022.

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 2022 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 revisionsd 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 revisorsd 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 iverkliga verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 utfört 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

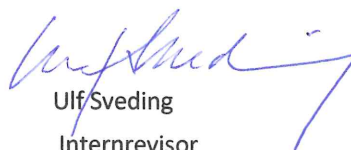
Stockholm den 2023-03-29

Maneki Revision AB



Martin Hedlund

Auktoriserad revisor



Ulf Sveding

Internrevisor

Motion A:

Svar på motion om att se över portar från Ann Koskimaa

Jag har sedan 2018 felanmält vår port på Ljustergränd 1 väldigt många gånger och fick veta av den mannen som var ute vid ett tillfälle och fixade porten att vår port och flera andra portar i vår förening är utdömda. Han reparerar och har enligt honom meddelat er i styrelsen att dom inte går att reparera tillfredsställande utan att det blir en nödlösning som inte håller länge.

Då ni inte har agerat och problemet återstår för oss på Ljustergränd 1 så förmodar jag att det även gäller dom andra portarna. Därför skriver jag en motion som jag vill att ni tar upp. Hur annars ska vi få till en förbättring?

Med vänliga hälsningar Ann

Styrelsen arbetar regelbundet med underhåll av fastigheten och har uppdragit åt tekniskt förvaltare att se över samtliga portar för att identifiera eventuella fel och brister. Arbetet är påbörjat och utifrån rapport från teknisk förvaltare kommer portar åtgärdas/repareras.

I och med ovanstående anser styrelsen att motion A är besvarad.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman besluta

Att bifalla motionen

B1&2: Motioner Ulf Hanson

Svar på motion att temperaturen ska höjas till 21°C (motion B1, se nedan) och att beslut strider mot myndigheters rekommendation (motion B2, se nedan). Båda motionerna hänger ihop och hanteras därför tillsammans.

Motion B 1 Inomhustemperatur

Styrelsen har beslutat att temperaturen i lägenheterna ska vara 19 grader. Något som många i föreningen upplevt som försämrad livskvalitet. Detta är helt naturligt när man studerar de rekommendationer som gäller.

Folkhälsomyndigheten (Fohm), Socialstyrelsen och Arbetsmiljöverket rekommenderar samtliga en operativ temperatur om 20-23 grader för både boende och arbetsplats. Operativ temperatur är oftast uppåt 2 grader lägre än motsvarande temperatur på inomhustermometern. Lägsta rekommenderade inomhustemperatur är således ungefär 22 grader.

Vid en operativ temperatur om 18 grader eller lägre föreligger risk för ohälsa (Fohm).

Den som har 19 grader på termometern inomhus, har enligt miljöförvaltningen Stockholm stad, med säkerhet under 18 grader operativt, dvs risk för ohälsa.

Men även den som har 20 grader kan ligga under gränsen för ohälsa.

Vi i vår förening är extra utsatta, eftersom vi har mekanisk tilluft med risk för kallras och drag över tillåtna gränser.

För känsliga grupper, äldre, handikappade, reumatiker, problem med blodcirkulation, m fl gäller gränsen för ohälsa 20 grader operativt (Fohm). Med över 260 lägenheter har föreningen boenden i denna grupp.

Den som har 21 grader på termometern i lägenheten har garanterat under gränsen för ohälsa gällande känsliga grupper.

Även den som har 22 grader kan ligga under gränsen.

Besparingen att sänka inomhustemperaturen två grader är cirka 80 kr per månad och lägenhet. Besparingen är således ringa. Speciellt i förhållande till olägenheten och hälsorisken. Dessutom signalerar det ett desperat behov av att spara. Ekonomiskt förlorar garanterat den vill sälja sin lägenhet. För vem vill flytta till en förening som bryter mot myndigheters rekommendationer för att spara några få kronor på månadsavgiften.

Även solidaritet har nämnts av styrelsen, som skäl för att folk ska riskera ohälsa. Frågan är vem man är solidarisk med, i alla fall inte de grannar som av hälsoskäl behöver högre temperatur. Vi ser ingen solidaritet i att vi ska ha låga temperaturer, för att andra EU länder ska kunna subventionera sina invånares elräkningar, inte heller för att andra föreningar i Stockholm ska kunna ha hälsosamma temperaturer.

För de i föreningen, som av olika anledningar vill ha lägre temperatur, går det utmärkt att ställa in termostaten på 19 grader.

Stämman eller styrelsen bör ta ett solidariskt beslut att återställa värmen ifrån 19 grader tillbaka till 21 grader. På detta sätt, får alla i föreningen ett hälsosamt inomhusklimat, oavsett vem man är och var i huset man bor.

Jag uppmanar styrelsen att ändra till 21 grader snarast.

Jag yrkar att stämman beslutar om att återställa centrala temperaturinställningen till 21 grader.

Med vänlig hälsning,

Ulf Hanson
+46708175505

Motion B 2 Beslut i strid mot myndigheters rekommendationer

När beslut tas av extraordinär karaktär som exempelvis att inomhustemperaturen ska sänkas till under myndigheters rekommendationer, i detta fall även under hälsonivå, bör sådana beslut läggas under stämman och alla boende, inte bara styrelsen.

Myndigheters rekommendationer är inte sällan ett sätt att skydda minoriteter. Inomhusklimat är en typisk sådan där det finns föreskrifter för känsliga grupper och där boende drabbas olika beroende på var i fastigheten man bor.

Jag yrkar på att beslut i strid mot myndigheters rekommendationer skall tas av stämman inte av styrelsen.

Jag yrkar på att sådana beslut ska tas med 2/3 majoritet, där det är uppenbart att man bryter mot rekommendationer som är till för att skydda minoriteter. Då lämpar sig inte majoritetsbeslut.

Med vänlig hälsning,

Ulf Hanson

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman besluta

- Att avslå motionen (B1) dvs. styrelsen avslår att höja temperaturen till 21°C.
- Att besvara (B1&B2): styrelsen anser inte att ett fel har begåtts när värmen sänktes till 19°C som ger rumstemperatur mellan 19-20°C beroende på lägenhetens läge och rum. Under rådande situationen med brist på el och mycket höga kostnader på fjärrvärme rekommenderar de flesta elbolag (bl.a. Ellevio, Fortum) och myndigheter (t.ex. Energimyndigheten och Stockholms Stad), mellan 18-20°C i rummen (gärna 18°C i sovrum). Förutom att vi alla bidrar till att minska efterfrågan minskar vi även kostnaderna med ca 5% per grad (för Tullstugan är det ca 150 000kr per grad.).

Motion B 3&4:

Svar på motion om Informationsplikt (B3) och inflationsbekämpning (B4) från Ulf Hansson. Även här besvaras båda motionerna tillsammans av styrelsen.

Motion B 3 Informationsplikt

När styrelsen informerar bör informationen vara tydlig och lätt för de boende att värdera. I det fall informationen är felaktig bör rättelse göras omedelbart när felet kommer till styrelsens kännedom.

Beslutet att sänka temperaturen till 19 grader föregicks av felaktig information om Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Denna har ännu inte rättats trots att det gått månader. Någon kvantifiering av hur beslutet slår ekonomiskt för den boende finns inte. 10 procent kan låta mycket, men det är inte mer än ca 80 kronor per lägenhet och månad. En nog så viktig information.

Yrkar på att för medlemmarna viktiga beslut, beskrivs med tydlig ekonomisk information där sådan finns, samt att eventuella felaktigheter i information rättas omedelbart när de blir kända.

Med vänlig hälsning,

Ulf Hansson

Motion B 4 Inflationsbekämpning

Styrelsen höjer avgifterna kraftigt utan att ge någon relevant ekonomisk information. Man hänvisar till kommande inflation.

Inflationsbekämpning är den kanske viktigaste punkten på dagordningen idag för Sverige och världen. Det är mycket viktigt att vi får ner den skadligt höga inflationen.

Det sämsta man kan göra då är att acceptera den. Genom att i förväg höja våra avgifter pga en prognos om kommande inflation, lämnar styrelsen helt fel signal till omgivningen.

Istället för att tydligt visa för leverantörer och förvaltare att vi inte accepterar prishöjningar, gör styrelsen tvärtom.

Jag yrkar på att avgiftshöjningarna tas tillbaka snarast. Att de prishöjningar som tillåts, omförhandlas och att föreningen tar sitt samhällsansvar när det gäller att stoppa inflationen, inte som nu vara del i att driva upp den.

Med vänlig hälsning,

Ulf Hansson

Förslag till beslut

Motionen som tar upp informationsplikten (B3) berör styrelsens ansvar att hålla medlemmarna löpande informerade angående viktiga händelser och beslut. Tullstugan 3 hemsida är en av huvudkanalen för ny relevant information och den uppdateras kontinuerligt. Styrelsen informerade om värmesänkningen med en motivering som ansågs tillräckligt för att medlemmarna ska vara medvetna om ändringen och varför.

Motionen som gäller "inflationsbekämpning" (B4) saknar grund och rimlighet. Styrelsen höjde avgiften 2023 genom en kalkyl av vad olika redan 2022 kända kostnadsökningar skulle innebära

(dyrare el, fjärrvärme, vatten och avlopp, ökade lånekostnader samt höjd tomträttsavgäld). Inflationen är dessutom ett faktum och påverkar kostnaderna även på löpande reparations- och underhållsarbeten. Styrelsen, som har befogenhet att bestämma vilken årsavgift som gäller, har gjort en noggrann avvägning mellan å ena sidan tillräckligt höga avgifter och å andra sidan en balanserad ekonomi inklusive ett stabilt kassaflöde.

Styrelsen föreslår att stämman besvarar

Att (B3) Styrelsen informerar på bästa sätt genom hemsidan och anslag, både i portar och brevinkast. När uppdaterad information blir tillgänglig säkerställer styrelsen att hemsidan uppdateras. Det är därför viktigt att alla boende kontinuerligt läser nyheter på hemsidan.

Att (B4) 2023 års avgiftshöjning är baserad på en noggrann planerad budget. Styrelsens mål är att kostnader för löpande underhåll och mindre investeringar ska inte överstiga årets intäkter. Det är inte möjligt för styrelsen att omförhandla alla nuvarande kontrakt och därmed under 2023 nå en lägre totalkostnad än budgeterat. Det är självklart styrelsens mål att vid varje omförhandling säkerställa att förhandlad tjänst är nödvändig och att föreningen får bästa pris till bästa kvalitet.

Motion C:

Svar på motion för att utse ansvarig för §2, 3 st i stadgarna från Viveka Westerlund och Jonathan Gromark

Vi föreslår att styrelsen utser en till två personer i styrelsen som får särskilt ansvar för arbete 2023-01-31 med frågor enl § 2, 3 st i stadgarna:

”Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering”
På så sätt lyfts hållbarhetsfrågor och inomhusmiljöfrågor som tex ventilation och värme och det ger bättre förutsättningar att aktivt jobba med hållbarhet samt inomhusmiljö.

Förslag till beslut:

Styrelsen ges i uppdrag att utse en till två personer i styrelsen som ges särskilt ansvar för arbete med frågor enl § 2, 3 st i stadgarna

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman besluta

Att bifalla motionen

Att ordförande i styrelsen är ansvarig och jobbar tillsammans med en eller flera medlemmar i styrelsen beroende på projekt och åtgärd.

Motion D:

Svar på motion att hyra ut garageplats/-er till en bilpool från Viveka Westerlund och Jonathan Gromark

I föreningens stadgar under 2 § anges att föreningen i sin verksamhet ska verka för en hållbar utveckling och att minska behovet av antalet bilar främjar en hållbar utveckling.

En privatägd personbil står still ungefär 95 procent av tiden (RISE 2018) och en bil i bilpool kan ersätta fem andra bilar (Sunfleet 2019). Flera existerande bilpooler letar efter parkeringsplatser att placera bilar på. Många av dem erbjuder elbilar. Att hyra ut p-plats i föreningens garage till en bilpool med elbilar kan leda till att fler medlemmar kan nyttja garaget (idag är det flera års kö till garageplats), bättre resursutnyttjande, minskade koldioxidutsläpp och vara en bra service till de boende i föreningen.

Vissa bostadsrättsföreningar har även en ellådcykel i garaget att hyra/dela som man tex kan åka och handla med i stället för att använda bil, men denna motion avser endast poolbil.

Motionärerna förslag till beslut

Att styrelsen ges i uppdrag att utreda och fatta beslut om att hyra ut en eller två av föreningens garageplatser till en bilpool, helst med laddstolpe för elbil.

Stämman föreslår stämman besluta

Att avslå motionen

Att stämman från både 2021 och 2022 beslutade att det endast är boende i föreningen som ska ha tillträde till garaget. Om vi hyr ut till en allmän bilpool kommer vi att få okända personer som får tillgång till garaget. Idag har garaget inga lediga platser och det finns en kö.

Motion E

Svar på motion om att synliggöra kostnader och utgifter för garaget för en rättvisare hyressättning från Kristina Falk och Ingvar Falk

Styrelsen aviserade före jul att garagehyran skulle höjas. Detta utan att ta hänsyn till de faktiska kostnaderna och intäkterna för garaget. Nu föreslår vi att kostnader och intäkter synliggörs i årsredovisningen för en rättvisare hyressättning.

Förra gången garagehyran höjdes var 2017, från 1200 till 1400 kronor. Efter att ha frågat styrelsen varför just garagehyrorna höjdes, när avgifterna för lägenheterna var oförändrade, kom följande svar: "föreningens garagehyror ska vara på samma nivå som för andra likvärdiga garageplatser i närområdet". "Styrelsen finner att vi efter höjningen ligger på jämförbar nivå utan att ta ut en överhyra". Vi fann svaret ologiskt, vår förenings avgifter bör rimligtvis baseras på de kostnader vi har och inte på hur ekonomin i andra föreningar ser ut. Vi tittar ju inte på andra förenings avgifter när det gäller att sätta månadsavgifter för vår förenings lägenheter.

När jag, Kristina, något år senare själv satt i Brf Tullstugans styrelse inkom en motion från en boende inför årsstämman 2021 med förslag om att höja garagehyran. Jag och Juan Copovi Mena, som båda slutade i styrelsen i fjol, gjorde i samband med det en undersökning för att ta reda på vad garaget egentligen kostar. Den utredningen visade att de faktiska kostnaderna för en garageplats uppgick till cirka 700 kronor i månaden, (inklusive drift och underhåll 90 000 kr per år) dvs hälften av vad föreningens tog i hyra. Det innebär att på ett år tog vår förening ut en överhyra för de totalt 92 garageplatserna om närmare 773 000 kronor. (Och då är inte mc-platserna inräknade). Mellan 2018 och 2022 har föreningen alltså enligt den undersökning vi gjorde tagit ut en överhyra av de 92 medlemmar som hyr garageplats för bil om närmare 3,9 miljoner kronor. För att kunna diskutera föreningens frågor kring förvaltning, avsättningar och hyra för garaget så behöver underlaget grunda sig på ekonomiska fakta för Brf Tullstugans garage. Med en synliggjord budget för garaget så får föreningen också ett underlag för att prioritera och motivera vilka åtgärder som ska vidtas i förvaltningen av garagen, så att garaget bär sina egna kostnader över tiden. Med jämna mellanrum dyker det upp motioner om garaget, både rörande avgifter och huruvida garageplatserna ska hyras ut till andra än de boende. Det är hög tid att skriva in i stadgarna vilka regler som gäller i vår förening för garageplatserna så inte hyrorna sätts godtyckligt utan grundas i vad de faktiskt kostar.

Förslag till stämman:

1. Att styrelsen, för att det ska bli transparent och tydligt för såväl styrelsen som boende i föreningen vad garaget faktiskt kostar, får i uppdrag att redogöra för kostnader och intäkter för garaget i årsredovisningen varje år. Förslagsvis kan modellen vid beräkningen som gjordes 2021 användas.
2. Att skriva in i stadgarna att garaget inte ska hyras till utomstående utan att garageplatserna är till för de boende i Brf Tullstugan, i enlighet med beslutet som fattades på årsstämman 2021.
3. Att skriva in i stadgarna att avgiften för garageplatserna ska baseras på faktiska kostnader för Brf Tullstugans garage.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman beslut

Att avslå motionen på alla tre punkter men att tydligt skriva på hemsidan att garaget är endast för boende i Tullstugan 3.

Att Punkt 1: som motionären skriver ovan med nuvarande system kan vi inte mäta de faktiska kostnader för garaget för t ex el, uppvärmning, del av tomthyran, teknisk support, felanmälan, städ/veckoronder, reparationer, och inte den faktiska miljöpåverkan. Därför är det enligt styrelsen inte trovärdigt att dokumentera kostnaderna i årsredovisning eftersom de i bästa fall är en kvalificerad gissning.

Att Punkt 2: skriva in i stadgarna att endast boende kan hyra garageplatser kan ställa till problem den dagen då det uppstår vakanser i garaget. Färre personer tar körkort och färre personer har egen bil och om vi skriver in i stadgarna att garaget inte ska hyras ut till andra än boende i föreningen måste vi omarbete stadgarna, avvakta till kommande årsstämma samt utlysa extra stämma för att besluta att ta bort paragrafen, dvs möjligen ett stort inkomstbortfall.

Att Punkt 2: styrelsen föreslår att vid varje stämma tar stämman beslut att det endast är boende som ska erbjudas hyra garageplatser samt skriver tydligt på föreningens hemsida att garaget är endast till för boende.

Att Punkt3: Se punkt 1

Motion om frivillig sortering av matavfall

I föreningens stadgar under 2 § anges att föreningen i sin verksamhet ska verka för en hållbar utveckling exempelvis vad gäller avfallshantering.

SVOAs (Stockholm vatten och avfall AB) projekt med att få de fastighetsägare med sopsug som inte har separat nedkast för matavfall att kunna sortera ut matavfall har dragit ut på tiden och beräknas nu vara klart 1 juli 2024 men enl SVOA kan det dock ev dröja längre (kontakt med SVOA per tel den 30 januari 2023).

Många fastighetsägare har redan sorterat ut matavfall i flera år. Nästan 40 procent av det som hamnar i soppåsen är matavfall och om matresterna kan sorteras ut kan de omvandlas till biogas och biogödsel och bidra bättre till kretsloppet. Föreningens potential att sortera ut matavfall ligger på uppskattningsvis ca 10 ton per år (SVOA).

För det matavfall som sorteras ut är det gratis hämtning om hämtning sker en gång i veckan och dragavstånd är maximalt 10 m till sopbil. Om det är ont om plats för att sätta in kärl i föreningens soprum kan tex ett eller flera kärl för grovsopor tillfälligt tas bort eller hämtningsfrekvens för vissa fraktioner eventuellt ses över tills SVOAs anläggning är färdigbyggd och sortering av matavfallet kan göras via sopsugen. Kärl för grovsopor är de dyraste fraktionerna och vår förening har generöst med kärl för detta 24/7, Stockholms stads krav på fastighetsägare är att fastighetsägare ska erbjuda möjlighet för boende att sortera ut grovsopor minst två gånger per år.

Med denna motion föreslås att vi i väntan på att SVOAs nya anläggning för sortering kommer vara klar, omgående inför frivillig sortering av matavfall. Frivillig sortering innebär att de av föreningens medlemmar och hyresgäster som önskar sortera ut matavfall kan göra det.

Föreningen sparar i sak inga pengar på att införa frivillig matavfallssortering då vi betalar en fast taxa per lägenhet för sopsugen men det bidrar till ett bättre kretslopp utan extra kostnad.

Förslag till beslut:

Att ge styrelsen i uppdrag att omgående (så snart som kärl kan ställas på plats i soprummen) införa frivillig sortering av matavfall tills SVOAs anläggning är färdigbyggd och sortering av matavfall kan ske via våra sopedkast.

Viveka Westerlund,
Jonathan Gromark

Svar på motion F: *Motion om frivillig sortering av matavfall*

Styrelsen föreslår stämman att

Att avslå motionen med anledningen att vi väntar på kravet om det obligatoriska matavfallssystemet som i föreningen kommer att ske genom sopsugen. Att i nuläget införa ett provisoriskt system i befintliga soprum med uppmaningen att sortering är för de som önskar att sortera är inte optimalt.

Den tillfälliga lösningen skulle innebära att hanteringen och underhållet av matavfallskärlet hamnar på styrelsen då sortering av matavfall ska ha sorterats helt rätt vilket inte råder för de andra hushållsavfallen. Idag har vi i soprummen redan en del problem med hantering, sortering och hygien som vi arbetar med att komma till bukt med. Att införa ytterligare ett moment som är tillfälligt och frivilligt kommer inte att förbättra situationen i soprummen.

Styrelsen har samlat en arbetsgrupp som ska se över soprummen och hur vi kan optimera och förbättra utrymmet utefter de behov och krav som finns för att det ska fungera för alla i föreningen och samtidigt vara det bästa för miljön.

Svar på motion G: *Motion om återvinning av värmen i ventilationsluften, så kallad frånluftsåtervinning*

Styrelsen besvarar att styrelsen tillsammans med Fastighetsägarna startade i februari 2023 en förstudie enligt föreslagen motion. Förstudien kommer att innehålla genomförbarhetsanalys och ekonomisk analys för både FX- och FTX-teknikerna.

Motion om återvinning av värmen i ventilationsluften, så kallad frånluftsåtervinning från Viveka Westerlund och Jonathan Gromark.

I föreningens stadgar under 2 § anges att föreningen i sin verksamhet ska verka för en hållbar utveckling exempelvis vad gäller energi och inom miljö.

25-35 procent av den uppvärmda luften i våra byggnader försvinner ut med ventilationen. Många byggnader (tex våra närmaste grannar längs kajen) har ventilationssystem som återvinner värmen och vid nyproduktion är det idag inte tillåtet att installera ventilationssystem som inte återvinner värme. Föreningens ventilationssystem är sk mekanisk frånluftsventilation (F-system) och kan kompletteras med värmeåtervinning. Att återvinna värmen minskar våra kostnader för fjärrvärme men ökar kostnader för el.

Det finns i huvudsak två tekniska lösningar, FX eller FTX för att kunna återvinna värme från ventilation. FX står för mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Systemet utvinner värmen i den utgående ventilationsluften (sk frånluft) med hjälp av en frånluftsvärmepump och värmen används sedan till vattenburen uppvärmning och tappvarmvatten. FX-systemet skapar precis som det F-system vi har idag ett undertryck som suger in luft genom tilluftsdon (ventilationshål) i fasaden.

FTX står för mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning. Systemet använder värmen i den utgående ventilationsluften (sk frånluft) för att värma upp den ingående luften (sk tilluft) med värmeväxlare. Systemet drivs av eldrivna fläktar i ventilationsaggregaten.

Varje system ovan har sina för- och nackdelar. FX är tex väsentligt billigare att installera men anses ofta ha en kortare livslängd och förbrukar mer el än FTX. FTX kräver generellt mer ingrepp i fastigheten men FTX anses främja ett bättre inomhusklimat än FX.

Brf Tanto har för närvarande ett pågående projekt med installation av frånluftsåtervinning: <https://www.hsb.se/stockholm/brf/tanto/pagaende-projekt/franluftsatervinning/>

Förslag till beslut

Att styrelsen ges i uppdrag att utreda kostnadseffektivt samt möjlig energibesparing av frånluftsåtervinning för respektive lösning av FX och FTX. Utredning ska göras ur ett långsiktigt perspektiv och respektive systems hela livslängd ska beaktas under kalkylperioden. Vidare ska det utredas hur inomhusmiljön påverkas av respektive lösning och huvudfokus i utredningen ska vara medlemmarnas och våra hyresgästers inomhusmiljö och inte maximal kostnadseffektivt.

Viveka Westerlund, Jonathan Gromark

Fullmakt

Fullmakt ges till

Namn

för att vid föreningsstämman föra min talan och utöva min rösträtt.

Datum för föreningsstämman (år, månad och dag)

Underskrift

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Förening

Lägenhetsnummer



Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte visa upp fullmakt.



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.