

Styrelsen för Brf Tule får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastigheter, Tule 44 och Tule 46, bebyggdes 1983. Föreningen registrerades och den ekonomiska planen registrerades 1983-05-09. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-12-10. Fastigheterna är belägna på Auravägen 39 och 41 respektive 33 och 35 i Djursholm, Danderyd. På fastigheterna finns fyra bostadshus innehållande 24 lägenheter. I bostadshusen finns även 24 garageplatser samt begränsad utomhusparkering för boende och besökande.

Lägenhetsfördelning:

8 stycken 2 rum och kök
8 stycken 3 rum och kök
8 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 110 m²
Total lokalyta: 562 m²

Föreningens fastigheter är fullvärdeförsäkrade genom Bostadsrätterna / Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Den tekniska förvaltningen har löpande skötts av Kasama AB, Danderyd. Husvärdar är utsedda - en per hus.

Fastighetens tekniska skick

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen för bostadsrättsföreningen, som visar planerade underhållsbehov och används som underlag för budgeteringen. Underhållsbehovet uppdateras löpande och noterade fel åtgärdas. Tolv laddningsstationer för elbilar har installerats i garagen. Rörelsedetektorer har installerats i garagen.

I skyddsrummen Auravägen 33 och 39 har arbete påbörjats för att iordningsställa dessa.

Under år 2024 har en större andel av den löpande tillsynen utförts av husvärden i respektive

[Handwritten signatures and initials]

hus. För trädgårdsskötsel (gräsmattor och häckar) samt snöröjning anlitar föreningen Kasama AB, Danderyd. Övrig trädgårdsskötsel utförs av föreningens trädgårdsgrupp. Regelbunden städning av tvättstugor och trapphus har under året utförts av Mickes Fönsterputs och städ AB.

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Ekonomi

Föreningens resultat visar ett överskott uppgående till 256 tkr för verksamhetsåret. Installation av elbilsaddare har utförts under året. Vid årets utgång hade föreningen tillgångar under rubriken Kassa och bank uppgående till ca 1 643 tkr. Avsikten är att ha en beredskap på längre sikt inför kommande periodiskt underhåll.

2024-01-01 höjde föreningen avgifterna med 5%.

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Per Hampus	Ordförande
	Maud Edensvärd	Ledamot
	Britt Eriksson	Ledamot
	Hans Fletcher	Ledamot
	Lillian Westerberg	Ledamot
Suppleanter	Maria Lustig	
	Hans Vrethem	
Revisorer	Roger Ehrman, REVISAB, Danderyd	

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-12-10.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 296	2 169	1 907	1 817
Resultat efter finansiella poster, tkr	256	-646	196	216
Soliditet, %	60,6	59,5	60,1	59,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	970	924	830	794
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,8	87,2	91,9	92,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	171	153	191	135
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 581	3 684	3 786	3 888
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 535	4 665	4 794	5 054
Sparande per kvm (kr/kvm)	295	276	201	291
Räntekänslighet (%)	4,7	5,1	5,8	6,2

Kostnaden för el och värme i bostäderna ingår inte i nyckeltalet för Energikostnad per kvm totalyta, kr.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskrivnings-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 236 000	1 447 084	15 000 000	-2 109 393	-646 338	14 927 353
Avsättning fond för yttre underhåll		161 073		-161 073		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-807 411		807 411		0
Balansering av föregående års resultat:				-646 338	646 338	0
Årets resultat					256 067	256 067
Belopp vid årets utgång	1 236 000	800 746	15 000 000	-2 109 393	256 067	15 183 420

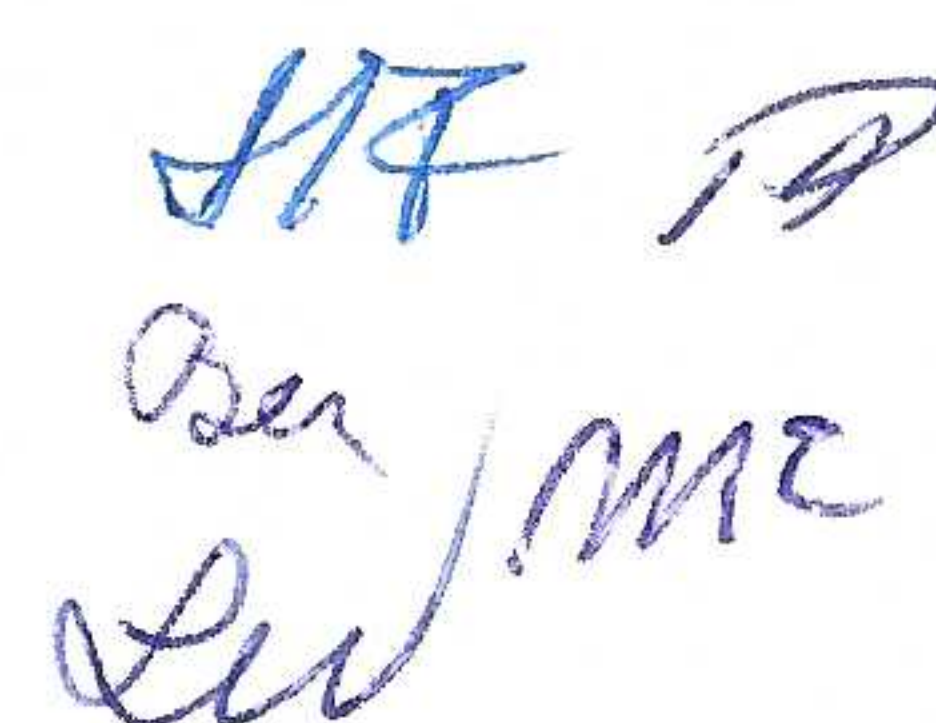
Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 109 393
årets vinst	256 067
	-1 853 326

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	161 073
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-75 463
i ny räkning överföres	-1 938 936
	-1 853 326

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



Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 295 625	2 169 389
Övriga rörelseintäkter		36 649	75 236
Summa rörelseintäkter		2 332 274	2 244 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 165 043	-2 024 667
Övriga externa kostnader		-86 768	-82 664
Personalkostnader		-25 127	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 534	-340 284
Summa rörelsekostnader		-1 637 472	-2 447 615
Rörelseresultat		694 802	-202 990
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 431	44 971
Räntekostnader och liknande resultatposter		-487 166	-488 319
Summa finansiella poster		-438 735	-443 348
Resultat efter finansiella poster		256 067	-646 338
Resultat före skatt		256 067	-646 338
Årets resultat		256 067	-646 338



HPF TP
Ben ME
Lu

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4, 5	23 276 000	23 501 534
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 276 000	23 501 534

Summa anläggningstillgångar		23 276 000	23 501 534
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 110	0
Övriga fordringar		55 641	11 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 543	69 424
Summa kortfristiga fordringar		123 294	80 951

Kassa och bank

Kassa och bank	7	1 642 638	1 486 363
Summa kassa och bank		1 642 638	1 486 363

Summa omsättningstillgångar		1 765 932	1 567 314
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		25 041 932	25 068 848
------------------	--	------------	------------

AP
Ba
ME

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 236 000

1 236 000

Uppskrivningsfond

15 000 000

15 000 000

Fond för yttre underhåll

800 746

1 447 084

Summa bundet eget kapital

17 036 746

17 683 084

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 109 393

-2 109 393

Årets resultat

256 067

-646 338

Summa fritt eget kapital

-1 853 326

-2 755 731

Summa eget kapital

15 183 420

14 927 353

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

9 295 768

9 569 304

Summa långfristiga skulder

9 295 768

9 569 304

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

273 536

273 536

Leverantörsskulder

92 878

80 493

Skatteskulder

2 237

1 253

Övriga skulder

9

0

16 425

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

194 093

200 484

Summa kortfristiga skulder

562 744

572 191

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 041 932

25 068 848

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
Förändring av skatteskuld/fordran

256 067	-646 338
360 534	340 284
7 767	-825

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

624 368	-306 879
---------	----------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar
Förändring av leverantörsskulder
Förändring av kortfristiga skulder

-49 125	-153 455
12 385	8 264
-22 816	200 804

Kassaflöde från den löpande verksamheten

564 812	-251 266
---------	----------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-135 000	0
----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-135 000	0
----------	---

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-273 536	-273 536
----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-273 536	-273 536
----------	----------

Årets kassaflöde

156 276	-524 802
---------	----------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 486 361	2 011 164
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 642 637	1 486 362
-----------	-----------



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme och el i gemnesamma utrymmen, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Ursprunglig byggnad: 50 år
Tillkommande utgifter: 10-50 år
Maskiner och inventarier: 5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 8 052 364 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 046 432	1 948 992
Hyror garage	200 900	186 794
Hyra parkering	9 400	0
Gemensamhetsel, moms	8 145	0
Hyror lokaler	17 400	18 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 746	9 569
Andrahandsuthyrningar	5 256	5 256
Övriga intäkter	5 346	778
	2 295 625	2 169 389

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	315 622	197 712
Periodiskt underhåll	75 463	1 043 496
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	39 390	103 723
Vatten- och avloppsavgifter	153 040	90 908
Elavgifter	305 002	318 302
Renhållning	49 671	45 166
Snöröjning	36 862	57 982
Förbrukningsinventarier/material	2 648	1 145
Fastighetsförsäkringar	63 427	57 040
Kabel-TV	75 888	62 147
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	48 030	47 046
	1 165 043	2 024 667

[Signature]

[Handwritten notes and signatures]
117
per 14
ME

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 017 718	15 017 718
Laddstolpar	135 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 152 718	15 017 718
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 977 078	-7 636 794
Avskrivning laddstolpar	-20 250	
Årets avskrivningar	-340 284	-340 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 337 612	-7 977 078
Mark	16 460 894	16 460 894
	16 460 894	16 460 894
Utgående redovisat värde	23 276 000	23 501 534
Taxeringsvärde byggnader	28 091 000	28 091 000
Taxeringsvärden mark	25 600 000	25 600 000
	53 691 000	53 691 000
Fastighetens taxeringsvärde, bostäder	52 800 000	52 800 000
Fastighetens taxeringsvärde, lokaler	891 000	891 000
	53 691 000	53 691 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 483 000	14 483 000
	14 483 000	14 483 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 552	57 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 552	57 552
Ingående ackumulerade avskrivningar	-57 552	-57 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 552	-57 552
Utgående redovisat värde	0	0





Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto	356 514	148 395
Handelsbanken affärskonto	251	353
Handelsbanken kapitalkonto	376	376
Resurs bank	1 285 496	1 337 238
	1 642 637	1 486 362

Not 8 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,67	2025-08-21	315 000
Stadshypotek	3,553	2027-06-08	1 812 500
Stadshypotek	3,553	2025-03-03	138 772
Stadshypotek	3,57	2027-11-29	171 000
Stadshypotek	3,67	2025-03-28	7 132 032
			9 569 304
Kortfristig del			273 536

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 8 201 624 kronor.

Not 9 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	0	16 425
	0	16 425

[Handwritten signatures]

Djursholm 2025-04-03


Per Hampus
Ordförande


Maud Edensvärd


Britt Eriksson


Hans Fletcher


Lillian Westerberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-25


Roger Ehrman
Auktoriserad revisor
REVISAB