

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tullen

769611-7568

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

1. A. S. C. 11/

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Pinassen 1 i Karlstads kommun består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 74 bostadsrätter. Byggnadens källarplan inrymmer 74 garageplatser, förråd gemensamma tvättstugor, föreningslokal samt övernattningsrum.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
32 st 3 rum och kök
31 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 6 783 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med 223 894 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningens lokaler

2 st lokaler för uthyrning finns på totalt 231 m². Föreningslokal finns för uthyrning. Övernattningslokal har iordningsställts och finns för uthyrning till medlemmar.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 115 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelser skett.



Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

- Renovering av lokal.
- Målningsarbeten.
- Besiktningsarbeten.
- Byte ellås och låsstyrning.
- Mindre underhållsarbeten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Birgitta Gyllenstolpe	Ledamot	Ordförande
Kenneth Nordström	Ledamot	Vice ordförande
Bengt Sax	Ledamot	Sekreterare
Weith Bohlin	Ledamot	
Jan-Ivan Johansson	Ledamot	
Karl Nystadius	Suppleant	
Jan Olsson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 86 000 kronor.

Arvode till revisorer har utgått med 8 698 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	LR-revision	Ordinarie
Tore Nilsson		Suppleant

Valberedning

Inga-Lill Eriksson
Maria Hällqvist-Pettersson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-01.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2021-12-31	Amortering år 2021
Swedbank	1,09%	2025-08-25	21 750 000	
Stadshypotek	0,68%	2024-12-30	28 705 000	
Stadshypotek	0,58%	2022-03-29	1 996 486	1 000 000
Stadshypotek	0,60%	2022-12-30	3 000 000	

Amortering 2020 har varit 903 850 kr.

Amortering 2021 har varit 1 000 000 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2021. Genomsnittlig avgift är 754 kr per m2.

Inga planerade höjningar för 2022.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2008 och har åsatts värdeår 2009. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2010-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m 2020 blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsavgift och andra ändringar som görs påverkar fastighetsavgiften t.ex. förändrade taxeringsvärden.

Fastighetsskatt utgår på lokaler med 1% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Tidigare år har föreningen betalat inkomstskatt med 21,4% på föreningens ränteintäkter. Med hänvisning till dom i Regeringsrätten 2010-12-29, där rätten ansåg ränteintäkter hänförliga till en bostadsrättsförenings fastighetsinnehav skattefria, har någon skattekostnad inte beräknats för föreningens ränteintäkter för år 2011 och framledes.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 326	5 105	5 366	5 293
Resultat efter finansiella poster	686	266	799	1 675
Soliditet (%)	66,9	66,2	66,1	65,1
Balansomslutning	171 028	171 598	172 358	173 749

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 443 000	2 150 640	11 814 813	266 045	113 674 498
Avsättning yttre fond		223 894	42 151	-266 045	0
Årets resultat				738 925	738 925
Belopp vid årets utgång	99 443 000	2 374 534	11 856 964	738 925	114 413 423

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 856 964
årets vinst	685 626
	12 542 590

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	223 894
i ny räkning överföres	12 318 696
	12 542 590

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

UB
12/11

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		5 311 051	5 044 986
Övriga rörelseintäkter		15 192	59 700
Summa rörelseintäkter		5 326 243	5 104 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 366 077	-3 326 380
Personalkostnader	3	-94 780	-97 325
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-695 000	-695 000
Summa rörelsekostnader		-4 155 857	-4 118 705
Rörelseresultat		1 170 386	985 981
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 760	-719 936
Summa finansiella poster		-484 760	-719 936
Resultat efter finansiella poster		685 626	266 045
Resultat före skatt		685 626	266 045
Årets resultat		685 626	266 045

WB
AB 11/11

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

168 338 468

169 033 468

Summa materiella anläggningstillgångar

168 338 468

169 033 468

Summa anläggningstillgångar

168 338 468

169 033 468

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

224 421

140 628

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

111 493

174 077

Summa kortfristiga fordringar

335 914

314 705

Kassa och bank

Kassa och bank

2 300 001

2 249 376

Summa kassa och bank

2 300 001

2 249 376

Summa omsättningstillgångar

2 635 915

2 564 081

SUMMA TILLGÅNGAR

170 974 383

171 597 549



Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

99 443 000

99 443 000

Fond för yttre underhåll

2 374 534

2 150 640

Summa bundet eget kapital

101 817 534

101 593 640

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

11 856 964

11 814 813

Årets resultat

685 626

266 045

Summa fritt eget kapital

12 542 590

12 080 858

Summa eget kapital

114 360 124

113 674 498

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

55 451 486

56 451 486

Summa långfristiga skulder

55 451 486

56 451 486

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

304 748

721 280

Skatteskulder

112 059

49 874

Övriga skulder

22 364

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

723 602

700 411

Summa kortfristiga skulder

1 162 773

1 471 565

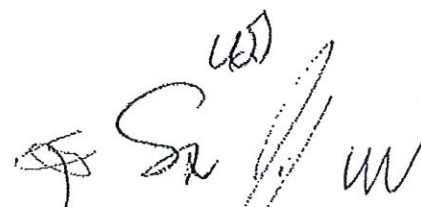
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

170 974 383

171 597 549

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	685 626	266 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	695 000	695 000
Övrigt	-21 609	-90 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 359 017	870 353
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	62 584	-12 215
Förändring av leverantörsskulder	-416 532	394 366
Förändring av kortfristiga skulder	45 556	-16 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 050 625	1 235 599
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-550 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-550 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-1 000 000	-903 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-903 850
Årets kassaflöde	50 625	-218 251
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 249 376	2 467 627
Likvida medel vid årets slut	2 300 001	2 249 376

Handwritten signature and initials, possibly "SR" and "UN", with a date "4/5" written above.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider enligt plan.

Not 2 Driftskostnader

	2021	2020
Arvode för teknisk förvaltning	230 528	230 976
Reparation och underhåll	412 853	264 612
Värme	707 300	572 273
El	417 495	398 934
Vatten och avlopp	204 210	187 202
Renhållning	209 860	228 174
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	62 794	61 470
Löpande underhåll hiss	166 191	158 979
Fastighetsavgift	138 026	135 806
Snöröjning	7 263	0
Trädgård	212 599	46 684
Revisionsarvode	8 698	8 698
Arvode för ekonomisk förvaltning	109 723	108 914
Övriga driftskostnader 7kurs/Wec/bank/bevakning	105 035	93 336
Admkostnader/stämman mm	26 306	24 663
Telia	258 449	245 874
Konsultkostnader	88 747	9 785
Hysesförlust	0	550 000
	3 366 077	3 326 380

Not 3 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	86 000	86 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	8 780	11 325
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	94 780	97 325

Handwritten signatures and initials:
AS, Ser, W, UN

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 284 468	175 284 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 284 468	175 284 468
Ingående avskrivningar	-6 251 000	-5 556 000
Årets avskrivningar	-695 000	-695 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 946 000	-6 251 000
Utgående redovisat värde	168 338 468	169 033 468
Taxeringsvärden byggnader	107 231 000	107 231 000
Taxeringsvärden mark	84 775 000	84 775 000
	192 006 000	192 006 000
Bokfört värde mark	34 900 000	34 900 000
	34 900 000	34 900 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Vänerförvaltning AB	27 487	27 375
Värmlands Fastighetservice AB	0	57 632
Securitas	9 990	9 990
Telia	67 341	69 347
Försäkring	6 675	9 733
	111 493	174 077

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteförändring	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	1,090	2025-08-25	21 750 000
Stadshypotek	0,68	2024-12-30	28 705 000
Stadshypotek	0,58	2022-03-29	1 996 486
Stadshypotek	0,60	2022-12-30	3 000 000
			55 451 486
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 000 000

Fastighetsintekning	2021-12-31	2020-12-31
	77 000 000	77 000 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

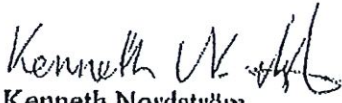
Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

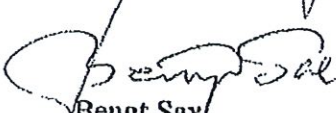
	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	71 079	57 122
Förskottsbetalda avgifter	423 159	424 361
El	44 010	46 778
Snöröjning	35 000	35 000
Telia	13 050	13 050
Avgift	15 835	15 835
Hyra	13 427	13 427
Fjärrvärme dec	108 042	79 023
Hyra moms	0	15 815
	723 602	700 411

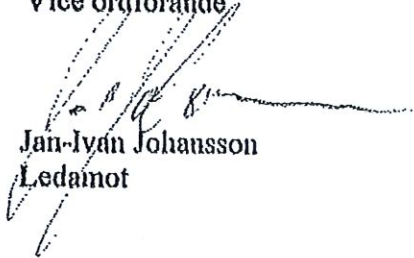
Karlstad

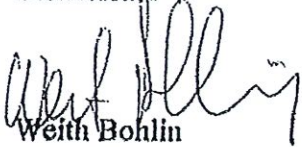
2022-02-15


Birgitta Gyllenstolpe
Ordförande


Kenneth Nordström
Vice ordförande


Bengt Sax
Sekreterare

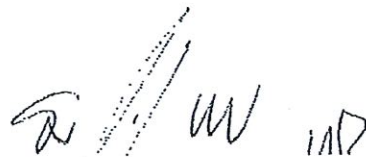

Jan-Ivan Johansson
Ledamot


Weith Bohlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

31/3-2022


Stefan Mott
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tullen
Org.nr 769611-7568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tullen för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tullen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

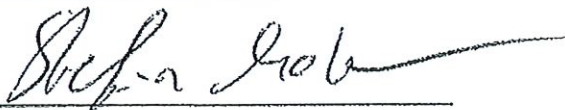
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 31 mars 2022



Stefan Mott

Godkänd revisor