

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Tullen
Org nr: 7350001900



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tullen får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-03-20.

Nuvarande stadgar registrerades 2024-06-04.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år pga högre driftskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Under året har föreningen investerat i en ny båtbygga som betalas av de som hyr, samtidigt förnyade man brygganläggningen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 48% till 50%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 299% till 381%.

I resultatet ingår avskrivningar med 890 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 953 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Posse 6 i Karlskrona Kommun.
På fastigheten finns 1 byggnad med 69 lägenheter, uppförd 1961.
Fastighetens adress är Landsvägsgatan 21 A-C i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
3 rum och kök	56
4 rum och kök	3
5 rum och kök	2
6 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	29
varav el-platser	10
Antal garage	8

Total tomtarea 3 604 m²

Total bostadsarea 4 794 m²

Total lokalarea 110 m²

Årets taxeringsvärde 65 349 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 65 349 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland och Blekinge. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och fastighets förvaltning
Kone	Hissar
Tele2	TV och bredband
Affärsverken	Fjärrvärme, el och avfallshantering
Enkla Elbolaget	Laddinfrastruktur
NJ Ventilation	Fläktar



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 159 tkr och planerat underhåll för 47 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2004
Relining	2009
VVS varm o kallvatten	2012
P-platser	2015
Postboxar	2015
Fasadrenovering	2017
Balkonger	2017
Trädgård	2019
Värmeåtervinning, fläktar och brandfläktar	2020
Nya dörrar och lås, målning trapphus	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hissar, kretskort och låsbanekort	43 214
Markytor	1 854
Underhållsspolning	1 984



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Palander	Ordförande	2025
Gunnar Svensson	Sekreterare	2025
Jan Flink	Vice ordförande	2025
Åsa Olofsson	Ledamot	2026
Gerthie Danielsson	Ledamot	2026
Anders Ekelöf	Ledamot	2025
Helen Petersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lasse Liljegren	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Håkan Eliasson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Agneta Thorwaldsson

Valberedning

Maria Bjerre
Ylva Ronnheden

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,4 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

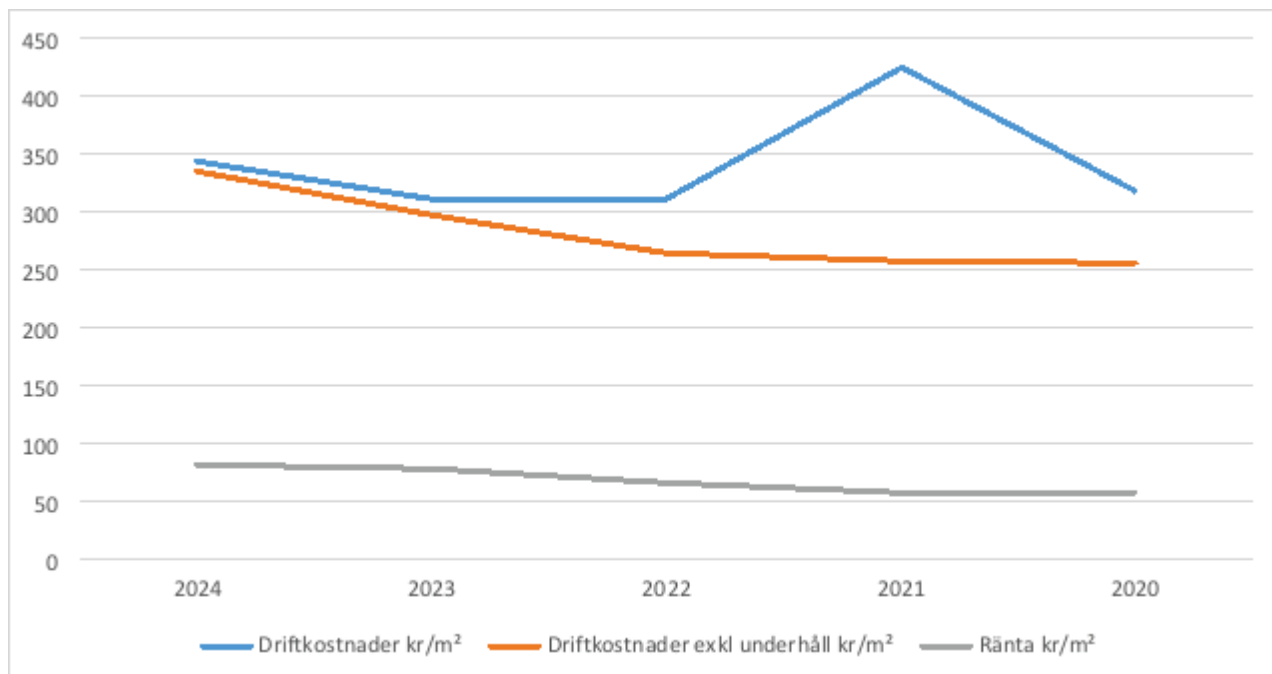
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 446	3 459	3 253	3 246	3 254
Resultat efter finansiella poster*	63	433	113	-331	377
Resultat exkl avskrivningar	953	1 297	976	491	1 060
Balansomslutning	27 611	27 713	27 554	28 320	28 313
Årets kassaflöde	-166	873	117	-481	-821
Soliditet %*	21	21	19	18	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	92	97	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	692	692	661	657	665
Driftkostnader kr/kvm	343	310	310	423	316
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	334	296	263	256	254
Energikostnad kr/kvm*	194	194	165	173	157
Underhållsfond kr/kvm	974	882	793	738	803
Sparande kr/kvm*	204	278	246	267	278
Skuldsättning kr/kvm*	4 203	4 262	4 326	4 499	4 437
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 300	4 360	4 425	4 603	4 538
Räntekänslighet %*	6,2	6,3	6,7	7,0	6,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	154 070	4 322 985	810 754	433 291
Disposition enl. årsstämmobeslut			433 291	–433 291
Reservering underhållsfond		500 000	–500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–47 052	47 052	
Årets resultat				62 927
Vid årets slut	154 070	4 775 933	791 097	62 927

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 244 045
Årets resultat	62 927
Årets fondreservering enligt stadgarna	–500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 052
Summa	854 024

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **854 024**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 446 005	3 459 021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 680	164 152
Summa rörelseintäkter		3 450 685	3 623 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 683 597	-1 520 819
Övriga externa kostnader	Not 5	-355 919	-316 653
Personalkostnader	Not 6	-150 074	-139 934
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-889 862	-863 703
Summa rörelsekostnader		-3 079 452	-2 841 109
Rörelseresultat		371 233	782 064
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 070
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88 166	26 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 472	-377 248
Summa finansiella poster		-308 306	-348 773
Resultat efter finansiella poster		62 927	433 291
Årets resultat		62 927	433 291



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	21 160 975	20 850 664
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	2 325 373	2 479 170
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	133 875
Summa materiella anläggningstillgångar		23 486 348	23 463 709
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar Riksbyggens Intresseförening		104 000	104 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		104 000	104 000
Summa anläggningstillgångar		23 590 348	23 567 709
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		423 822	425 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	158 610	116 090
Summa kortfristiga fordringar		582 432	541 335
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 438 078	3 604 150
Summa kassa och bank		3 438 078	3 604 150
Summa omsättningstillgångar		4 020 510	4 145 485
Summa tillgångar		27 610 858	27 713 194



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	154 070	154 070
Fond för yttre underhåll	4 775 933	4 322 985
Summa bundet eget kapital	4 930 003	4 477 055
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	791 097	810 754
Årets resultat	62 927	433 291
Summa fritt eget kapital	854 024	1 244 045
Summa eget kapital	5 784 027	5 721 100
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	13 827 500
Summa långfristiga skulder	13 827 500	13 421 000
Kortfristiga skulder		
Amortering	286 000	286 000
Lån som ska ränteomskrivas	6 500 000	7 192 500
Leverantörsskulder	151 815	80 617
Övriga skulder	780 199	640 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	281 317
Summa kortfristiga skulder	7 999 330	8 571 094
Summa eget kapital och skulder	27 610 858	27 713 194



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	371 233	782 064
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	889 862	863 703
	1 261 095	1 645 767
Erhållen ränta	88 166	28 475
Erlagd ränta	-396 472	-377 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	952 789	1 296 994
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-41 097	-16 059
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	120 736	42 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 032 428	1 322 997
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 046 375	0
Investeringar i pågående byggnation	133 875	-133 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-912 500	-133 875
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-286 000	-316 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-286 000	-316 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-166 072	873 122
Likvida medel vid årets början	3 604 150	2 731 028
Likvida medel vid årets slut	3 438 078	3 604 150
Kassa och Bank BR	3 438 078	3 604 150



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Fönster	Linjär	35
VVS varm och kallvatten	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Hiss	Linjär	14
Tilläggsisolering	Linjär	25
Trädgård	Linjär	30
Solceller	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	10
Trapphusbelysning	Linjär	15
Säkerhetsdörrar och säkerhetslås	Linjär	25
Brygganläggning	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 119 076	3 119 076
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-81 744	-81 744
Hyror, lokaler	1 200	1 200
Hyror, garage	28 748	28 800
Hyror, p-platser	54 700	55 400
Hyror, båtplatser	21 875	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-572	-624
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-250	0
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-5 375	0
Elavgifter	13 075	36 136
Övriga avgifter	0	2 250
Balkonginglasning	280 800	280 800
Övriga ersättningar	11 916	12 782
Fakturerade kostnader	2 566	4 948
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-3
Summa nettoomsättning	3 446 005	3 459 021

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Elstöd	0	163 172
Övriga rörelseintäkter	4 680	980
Summa övriga rörelseintäkter	4 680	164 152

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-47 052	-68 239
Reparationer	-158 876	-67 430
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 960	-104 535
Försäkringspremier	-79 098	-65 914
Tv och bredband	-147 592	-142 809
Återbäring från Riksbyggen	300	2 700
Serviceavtal	0	-13 724
Obligatoriska besiktningar	-66 385	-44 700
Snö- och halkbekämpning	-30 053	-14 643
Förbrukningsinventarier	-46 286	-7 728
Vatten	-294 827	-244 785
Fastighetsel	-323 343	-485 449
Uppvärmning	-331 616	-220 887
Avfallshantering och återvinning	-42 810	-42 675
Summa driftskostnader	-1 683 597	-1 520 819



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-269 540	-256 554
IT-kostnader	-375	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-15 885	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 913	-11 813
Möteskostnader och samkväm	-12 569	-12 275
Kontorsmateriel	-8 261	-953
Telefon och porto	-1 690	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 105	-3 105
Konsultarvoden	0	-8 937
Bankkostnader	-4 827	-4 263
Övriga externa kostnader	-10 880	-2 503
Summa övriga externa kostnader	-355 919	-316 653

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-50 000
Sammanträdesarvoden	-25 000	-23 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-52 550	-49 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 200
Sociala kostnader	-22 524	-14 234
Summa personalkostnader	-150 074	-139 934



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 405 478	2 405 478
Mark	400 000	400 000
Standardförbättringar	23 907 465	23 907 465
Markinventarier	2 241 948	2 241 948
	28 954 891	28 954 891
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 046 375	0
	1 046 375	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 001 266	28 954 891
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 210 439	-2 164 693
Standardförbättringar	-5 403 738	-4 851 676
Markinventarier	-490 050	-377 952
	-8 104 227	-7 394 321
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-45 746	-45 746
Årets avskrivning standardförbättringar	-578 221	-552 062
Årets avskrivning markinventarier	-112 097	-112 097
	-736 064	-709 905
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 840 291	-8 104 226
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 160 975	20 850 665
Varav		
Byggnader	149 293	195 039
Mark	400 000	400 000
Standardförbättringar	18 971 881	18 503 727
Markinventarier	1 639 801	1 751 899
Taxeringsvärden		
Bostäder	65 000 000	65 000 000
Lokaler	349 000	349 000
Totalt taxeringsvärde	65 349 000	65 349 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 097 000</i>	<i>46 097 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 252 000</i>	<i>19 252 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Värmeåtervinning, fläktar och brandfläktar	2 979 949	2 979 949
	2 979 949	2 979 949
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 979 949	2 979 949
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Värmeåtervinning, laddstolpar, fläktar och brandfläktar	-500 779	-346 981
	-500 779	-346 981
Årets avskrivningar		
Värmeåtervinning, laddstolpar, fläktar och brandfläktar	-153 797	-153 797
	-153 797	-153 797
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-153 797	-153 797
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 325 373	2 479 170
Varav		
Återvinning	2 325 373	2 479 170

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	88 589	79 098
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	36 992
Förutbetald förvaltningsarvode	70 021	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 610	116 090

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	20 613 500	20 899 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-286 000	-286 000
Ränteomskrivningslån	-6 500 000	-7 192 500
Långfristig skuld vid årets slut	13 827 500	13 421 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,85%	2025-02-28	1 912 500,00	0,00	50 000,00	1 862 500,00
SWEDBANK	1,04%	2025-05-23	4 687 500,00	0,00	50 000,00	4 637 500,00
SWEDBANK	2,09%	2026-03-25	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	1,05%	2026-08-25	3 019 500,00	0,00	66 000,00	2 953 500,00
SWEDBANK	2,51%	2026-09-25	5 280 000,00	0,00	120 000,00	5 160 000,00
Summa			20 899 500,00	0,00	286 000,00	20 613 500,00

*Senast kända räntesatser

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	17 019	23 961
Upplupna elkostnader	21 381	48 763
Upplupna värmekostnader	79 504	41 811
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	163 413	257 080
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	281 317	371 616

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 115 000	22 115 000



Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering.

Thomas Palander

Gunnar Svensson

Jan Flink

Åsa Olofsson

Anders Ekelöf

Gerthie Danielsson

Helen Petersson

Ernst & Young AB

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering.

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Håkan Eliasson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Tullen, org.nr 735000-1900

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tullen för år 2024 (2024-01-01-2024-12-31).

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Tullen för år 2024 (2024-01-01-2024-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signering

Ernst & Young AB

BRF Tullen

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Håkan Eliasson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557540298432

Dokument

Årsredovisning Tullen 2024
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2025-02-27 14:28:57 CET (+0100) av Helen Petersson (HP1)
Färdigställt 2025-03-04 15:36:28 CET (+0100)

Initierare

Helen Petersson (HP1)
Riksbyggen
helen.petersson@riksbyggen.se

Signerare

Thomas Palander (TP)
thomas.palander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Håkan Thomas Palander"
Signerade 2025-02-27 14:37:36 CET (+0100)

Gunnar Svensson (GS)
gunnarrolandsvensson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNAR ÅKE ROLAND SVENSSON"
Signerade 2025-03-03 17:53:40 CET (+0100)

Jan Flink (JF)
jan.flink@indigoipex.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Mikael Flink"
Signerade 2025-02-27 16:15:07 CET (+0100)

Åsa Olofsson (ÅO)
asa_m_olofsson@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA OLOFSSON"
Signerade 2025-02-28 09:07:05 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540298432

Gertie Danielsson (GD)
nog3646@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERTHY DANIELSSON"
Signerade 2025-02-27 14:56:18 CET (+0100)

Anders Ekelöf (AE)
anders.ekelof56@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS EKELOF"
Signerade 2025-02-27 20:40:23 CET (+0100)

Helen Petersson (HP2)
helen.petersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helen Britt-Mari Petersson"
Signerade 2025-02-27 15:35:29 CET (+0100)

Anders Håkansson (AH)
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2025-03-04 15:36:28 CET (+0100)

Håkan Eliasson (HE)
hakan.eliasson@blyxtmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN ELIASSON"
Signerade 2025-03-03 21:54:45 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540298432

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



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Tullen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Tullen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

