

BRF TULLSTUGAN 3



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021



Årsredovisning för
Brf Tullstugan 3
769603-7451

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8-9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11-15 |
| Noter till resultaträkning | 11-13 |
| Övriga noter | 15-16 |
| Underskrifter | 16 |

22

Brf Tullstugan 3
769603-7451

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tullstugan 3 (org.nr 799603-7451) avger härmed årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31.

Om Bostadsrättsföreningen Tullstugan 3

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och 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 Bolagsverket oktober 2021.

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

Nuvarande tomträttsavtalet löper till 2023-12-31 och därefter tar nytt avtal vid 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 2,4,6
- Tullgårdsgatan 8,10
- Trålgränd 1,2,3,4,5,5a&5b,6
- Ljustergränd 1,3,5,5a&5b

I nedanstående tabell specificeras innehav

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u> | <u>Total yta (kvm) 23 375</u> |
|--------------|-------------------------|------------------------------------|
| 233 | lägenheter, bostadsrätt | 20 320 |
| 29 | lägenheter, hyresrätt | 2 174 |
| 0 | lokaler, bostadsrätt | 0 |
| 8 | lokaler, hyresrätt | 881 (inkl. Kollektivhusets matsal) |

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen

Vid årets början var antalet medlemmar 233 st. Under året har 8 tillkommit samt 8 avgått. 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 2 platser och en nyttjas idag för motorcykelparkering. Samtliga garageplatser hyres endast ut till medlemmar och hyresgäster i bostadsrättsföreningen med ekonomiska principen att garaget skall bära sina egna kostnader och framtida underhåll.

Gästlägenhet Gemensamhetslokalen

Föreningen har en gästlägenhet på Dörjgränd som kan bokas genom det nya bokningssystemet. Gemensamhetslokalen som ligger vid Ljustergränd bokas genom det nya bokningssystemet. Både gästlägenheten och gemensamhetslokalen har genomgått uppfräschning under 2019 och 2020. Mer information på hemsidan Tullstugan.se.

Brf Tullstugan 3
769603-7451

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft tio protokollförda sammanträden.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under 2021:

1. **Solceller** ett initiativ från stämman 2015 för att stödja en omställning mot förnybara energi och som nu är installerade och i funktion på våra tak och har levererat elektricitet sedan sommaren 2021. På föreningens hemsida kommer styrelsen kvartalsvis att publicera information om el från solcellerna. Föreningen har fått ett statligt bidrag på 411 000 kr 2021. Solcellsprojektet är bokfört i årsredovisningen till 100% som investering (avskrivs på 25 år).
2. **Lås- och bokningssystemet i hela föreningen** installerades med start tidig höst 2021 och den sista etappen kommer att vara klar under våren 2022 (förseningar på grund av leveransproblem kopplade till covid 19). Föreningen har under flera år drabbats av inbrott i lägenheter, tvättstugor och förråd och en av de viktigaste åtgärderna för att stoppa det är att uppgradera låssystemet till ett säkrare och användarvänligt system utan fysiska nycklar eller koder. Dessutom är det inte längre möjligt att köpa reservdelar till det gamla systemet vilket bl a resulterade i att vi fick under en längre period återgå till nycklar för att öppna dörrarna till grovsoprummen. Som ett resultat av nedmontering av gamla informationstavlor har vi även reparerat, täppt till skruvhål och målat där det saknats färg. Alla dörrar till förråd, cykelrum, barnvagnsrum kommer att rustas upp efter behov som ett resultat av installering av kodlås. Låssystemet är bokfört i årsredovisningen med 1 188 000 kr som kostnad (underhåll) och resterande 1 220 000 kr som investering (avskrivs på 10 år).
3. **Renovering av femton av föreningens hyresrätter under 2021 (tre lägenheter renoverades under 2019/2020).** Renovering av hyresrätterna är ett normalt underhåll enligt underhållsplanen av våtrum och de flesta kök. Av de elva hyresrätter som ska renoveras 2022 (start under våren 2022) finns sex hyresrätter på Dörjgränd 6 och därefter fem hyresrätter spridda på 5 olika adresser. Renoveringsprojektet är bokfört i årsredovisningen med 40% som investering och 60% som kostnad (underhåll) (avskrivs på 10 år)

Övriga aktiviteter och åtgärder i föreningen under 2021

- *Tullstugan 3 har ett 10-årigt tomträttsavtal med Stockholm stad som löper ut 2022-12-31. Tomträttsavgälden (dvs hyran för marken) kommer att mer än fördubblas från 3,4 Mkr till 7,1 Mkr per år med en 'rabatt' under de första 3 åren och fullt pris fr o m 2026-01-01 och löper till 2032-12-31. Det nya avtalet skrev föreningen på hösten 2021. För att klara denna höjning beslutade styrelsen under 2021 att avgifterna ska höjas med 4% årligen från och med januari 2022. Styrelsen har beräknat att med 4% höjning kommer föreningen ha ett positivt kassaflöde över avtalsperioden (efter avgäld och normalt underhåll och förvaltning), vilket är ett måste och en sund ekonomi för en bostadsrättsförening.*
- *Föreningen är med och har tagit initiativ till 'Tomträttsuppropet' som är en ideell förening i Stockholm vars syfte är att bilda opinion och arbete för att få stopp på ytterligare orimliga höjningar. Styrelsen följer mycket nära och noga utvecklingen av denna dialog och om priset är rimligt så återkommer vi med ett förslag till stämman att köpa marken.*

(10)

Brf Tullstugan 3
769603-7451

- *Fastighetsägarna Service AB säkerställer att vi genomför årligen funktionskontroller (inkluderar kontroll av alla hissar) på alla Tullstugan 3s hus 2021, inga stora brister upptäcktes under funktionskontrollerna.*
- *Som en del i Solcellsinstallationen var det nödvändigt att **taken högtryckstvättades och målades under vår och sommar 2021.***
- *Med buller, bong och pålning, ofta 7 dagar i veckan under hela 2021 har arbetet att renovera och bygga en modern gymnasieskola idag kallad Hönsfodret (Dörjgränd/Tullgårdsgatan/Nätgränd) pågått. Arbetet planeras vara färdigt hösten 2022. Påfrestningarna från den kraftiga och långvariga pålningen har vållat skada i form av stora sprickbildningar i flera av lägenheterna och i källarutrymmen på Dörjgränd 2. Vi har kontaktat ägarna och ansvariga för Hönsfodret för att kräva ersättning för reparation av dessa skador.*
- *Proposition att **revidera och modernisera Tullstugan 3 stadgar.** Syftet var att säkerställa både att vi följer den nya bostadsrättslagen och att stadgarna är moderna och tydliga. Stadgarna (och föreningens handbok för alla som bor i föreningen) finns att läsa på vår hemsida Tullstugan.se.*
- *Under sommaren 2021 rengjordes alla vita fasader och fönsterbleck längs med kajen genom högtryckstvätt och målning.*
- *En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning skulle ha genomförts under hösten 2021 men på grund av pandemin är den återigen skjuten på framtiden. Vårt mål är att en OVK kan genomföras under 2022.*
- *Företagen som hyr lokaler av föreningen är Lilla Affären (avtal till november 2024), Svenska Volleybollförbundet (har sagt upp avtal till oktober 2022), Armé- Marin och Flygfilm AMF-Film AB (avtal till november 24), Inkludering Resurs AB (avtal till januari 2025), Garagefilm International AB, Harmonica Films AB (avtal till november 24) och SSU Stockholm (avtal till december 2022). Samtliga hyresgäster har 3 års hyreskontrakt.*

Förvaltningen 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 Fastighetservice.**

Tullstugan 3 är medlem i Hammarby sopsug samfällighetsförening.

Flerårsöversikt

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|---------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr) | 16 628 | 16 288 | 16 078 | 15 882 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -10 573 | -4 714 | -4 804 | -3 616 |
| Soliditet (%) | 91,4 | 91,8 | 91,8 | 91,0 |
| Avgift/kvm | 465 | 456 | 448 | 447 |
| Hyror hyresrätter kr/kvm | 1 701 | 1 627 | 1 578 | 1 564 |
| Lån kr/kvm | 1 454 | 1 454 | 1 589 | 1 589 |
| Elförbrukning kr/total kvm | 21 | 16 | 25 | 29 |
| Uppvärmning kr/total kvm | 126 | 111 | 117 | 117 |
| Vattenförbrukning kr/total kvm | 20 | 19 | 18 | 17 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems -insatser | Upp- låtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Övrig fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------|------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 390 005 833 | 36 973 230 | 4 741 826 | 3 942 190 | -23 137 744 | -4 714 211 |
| <i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 1 000 000 | | -1 000 000 | |
| Balanseras i ny räkning | | | | | -4 714 211 | 4 714 211 |
| | 1 220 997 | 5 216 503 | | | | |
| Årets resultat | | | | | | -10 572 946 |
| Belopp vid | | | | | | |
| årets utgång | 391 226 830 | 42 189 733 | 5 741 826 | 3 942 190 | -28 851 955 | -10 572 946 |

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -28 851 955 |
| Årets resultat | -10 572 945 |
| Totalt | -39 424 900 |
| | |
| Avsättning till yttre fond | 1 000 000 |
| Uttag ur yttre fond | -3 000 000 |
| Balanseras i ny räkning | -37 424 900 |
| Summa | -39 424 900 |

Förklaring till avskrivningar och engångskostnader/investeringars effekt på resultatet.

RC

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.

Årets resultat uppgår till -10 572 945kr. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet Avskrivning på byggnad (4 748 412kr), engångskostnader för renoveringar (3 734 438kr) och lås-och bokningssystemet (1 188 000kr) tak (nödvändigt innan vi satt upp solcellerna) (2 227 698) uppgår sammantaget till 11 898 548kr, vilket innebär att årets verksamhet utöver ovan nämnda kostnader gått med ett överskott på 1 325 603kr.

Alla kostnader enligt ovan har belastat kassan, se Kassaflödesanalysen.

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 16 628 384 | 16 287 627 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 65 601 | 435 754 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>16 693 985</u> | <u>16 723 381</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 4 | -21 126 574 | -15 511 948 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -209 114 | -162 714 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -671 354 | -642 486 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -4 983 729 | -4 781 991 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-26 990 771</u> | <u>-21 099 139</u> |
| Rörelseresultat | | <u>-10 296 786</u> | <u>-4 375 758</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 246 | 2 234 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -280 406 | -340 686 |
| Summa finansiella poster | | <u>-276 160</u> | <u>-338 452</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-10 572 946</u> | <u>-4 714 210</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-10 572 946</u> | <u>-4 714 210</u> |
| Årets resultat | | <u>-10 572 946</u> | <u>-4 714 211</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 433 699 808 | 435 637 131 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 8 | 175 716 | 155 436 |
| Pågående nyanläggningar | 9 | 2 489 625 | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>436 365 149</u> | <u>435 792 567</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>436 365 149</u> | <u>435 792 567</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 176 422 | 208 933 |
| Övriga fordringar | | 67 746 | 60 124 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 021 549 | 1 109 262 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>1 265 717</u> | <u>1 378 319</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 4 102 844 | 7 300 523 |
| Summa kassa och bank | | <u>4 102 844</u> | <u>7 300 523</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>5 368 561</u> | <u>8 678 842</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>441 733 710</u> | <u>444 471 409</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | 433 416 563 | 426 979 063 |
| Medlemsinsatser | | 5 741 826 | 4 741 826 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 942 190 | 3 942 190 |
| Övriga fonder | | <u>443 100 579</u> | <u>435 663 079</u> |
| Summa bundet eget kapital | | | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | -28 851 955 | -23 137 744 |
| Balanserat resultat | | -10 572 946 | -4 714 211 |
| Årets resultat | | <u>-39 424 901</u> | <u>-27 851 955</u> |
| Summa fritt eget kapital | | | |
| | | <u>403 675 678</u> | <u>407 811 124</u> |
| Summa eget kapital | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | 34 000 000 | 34 000 000 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | <u>34 000 000</u> | <u>34 000 000</u> |
| Summa långfristiga skulder | | | |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | 2 112 489 | 729 403 |
| Leverantörsskulder | | 44 696 | 45 713 |
| Skatteskulder | | 437 153 | 372 932 |
| Övriga skulder | | 1 463 694 | 1 512 237 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | <u>4 058 032</u> | <u>2 660 285</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | | |
| | | <u>441 733 710</u> | <u>444 471 409</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |

(Handwritten mark)

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -10 572 946 | -4 714 211 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | <u>4 983 729</u> | <u>4 781 991</u> |
| | -5 589 217 | 67 780 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -5 589 217 | 67 780 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 112 602 | -154 620 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | <u>1 397 746</u> | <u>-333 002</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -4 078 869 | -419 842 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investering och pågående arbete | -5 496 475 | - |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | <u>-59 836</u> | <u>-161 858</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -5 556 311 | -161 858 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Försäljning av lgh | 1 220 997 | 662 500 |
| Upplåtelseavgift | <u>5 216 503</u> | <u>-</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 6 437 500 | 662 500 |
| Årets kassaflöde | -3 197 680 | 80 800 |
| Likvida medel vid årets början | <u>7 300 523</u> | <u>7 219 723</u> |
| Likvida medel vid årets slut | 4 102 843 | 7 300 523 |

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

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter | 9 450 652 | 9 222 532 |
| Hyror | 7 093 288 | 6 985 820 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 27 672 | 25 510 |
| Övriga hyresintäkter (övernattningslgh) | 56 772 | 53 765 |
| | 16 628 384 | 16 287 627 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Erhållna bidrag | 40 000 | - |
| Försäkringsersättning | - | 390 204 |
| Övrigt | 25 601 | 45 550 |
| Summa | 65 601 | 435 754 |

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 344 905 | 339 878 |
| Städning | 544 365 | 534 271 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 161 885 | 303 555 |
| Trädgårdsskötsel | 534 769 | 362 645 |
| Snöröjning | 168 614 | 64 114 |
| Reparationer | 1 316 746 | 1 438 111 |
| El | 499 928 | 387 376 |
| Uppvärmning | 2 824 875 | 2 565 265 |
| Vatten | 478 751 | 447 353 |
| Sophämtning | 633 072 | 515 087 |
| Försäkringspremie | 213 740 | 170 415 |
| Tomträttsavgäld | 3 397 300 | 3 397 300 |
| Fastighetsavgift bostäder | 382 258 | 374 398 |
| Fastighetsskatt lokaler | 258 000 | 258 000 |
| Övriga fastighetskostnader | 86 848 | 150 085 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 500 364 | 495 460 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 299 026 | 281 931 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 146 400 | |
| Panter och överlåtelser | 30 048 | 40 796 |
| Förvaltningsarvode teknik | 247 560 | 204 842 |
| Teknisk förvaltning utöver avtal | 596 470 | 373 118 |
| Juridiska åtgärder | 252 112 | 514 056 |
| Övriga externa tjänster | 43 402 | 161 995 |

Handwritten mark

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 13 961 438 | 13 380 051 |
| Underhåll | | |
| Bostäder | 3 734 438 | 1 409 452 |
| Gemensamma utrymmen | 15 000 | 197 894 |
| Tvättstuga | | 800 |
| Installationer | | 143 251 |
| Ventilation | | 100 000 |
| Lås | 1 188 000 | |
| Tak | 2 227 698 | |
| Fasader | | 280 500 |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 21 126 574 | 15 511 948 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Porto / Telefon | 18 824 | 30 700 |
| Konsultarvode | 118 150 | 92 419 |
| Revisionsarvode | 72 140 | 39 595 |
| Summa | 209 114 | 162 714 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2021 | 2020 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 449 990 | 472 994 |
| Övrigt arvode styrelse | 82 790 | 36 000 |
| Sociala kostnader | 138 574 | 133 492 |
| | 671 354 | 642 486 |

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | 475 364 939 | 475 364 939 |
| - Ombyggnad | 3 006 850 | - |
| - Pågående arbeten | 17 500 | 17 500 |
| | <u>478 389 289</u> | <u>475 382 439</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| - Vid årets början | -39 745 308 | -34 996 896 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -4 944 173 | -4 748 412 |
| | <u>-44 689 481</u> | <u>-39 745 308</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 433 699 808 | 435 637 131 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 379 800 000 | 379 800 000 |
| Mark | 499 000 000 | 499 000 000 |
| | <u>878 800 000</u> | <u>878 800 000</u> |
| Bostäder | 853 000 000 | 853 000 000 |
| Lokaler | 25 800 000 | 25 800 000 |
| | <u>878 800 000</u> | <u>878 800 000</u> |

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | 223 909 | 99 966 |
| - Nyanskaffningar | 59 836 | 123 943 |
| Vid årets slut | <u>283 745</u> | <u>223 909</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| - Vid årets början | -68 473 | -55 310 |
| - Årets avskrivning på anskaffningsvärden | -39 556 | -13 163 |
| Vid årets slut | <u>-108 029</u> | <u>-68 473</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 175 716 | 155 436 |

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|------------|
| Vid årets början | - | - |
| Årets investeringar | 2 489 625 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 489 625 | - |

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Kreditgivare | Villkors- ändrings- dag | Räntesats 2021-12-31 | Skuldbelopp 2021-12-31 | Amorteras inom 1 år | Skuldbelopp 2020-12-31 |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek | 2022-06-01 | 0,46% | 8 000 000 | | 8 000 000 |
| Stadshypotek | - | 0,63% | 13 000 000 | | 13 000 000 |
| Stadshypotek | 2023-12-01 | 0,72% | 13 000 000 | | 13 000 000 |
| | | | 34 000 000 | | 34 000 000 |
| Varav långfristig del | | | 26 000 000 | | 26 000 000 |
| Varav kortfristig del | | | 8 000 000 | | 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

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| <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

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga | Inga |
| Summa eventualförpliktelser | Inga | Inga |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

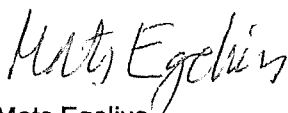
Stockholm 2022-03-22



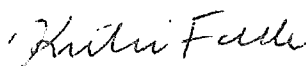
Elisabeth Morris Elenbring



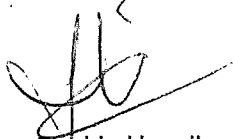
Fredrik Erlandson



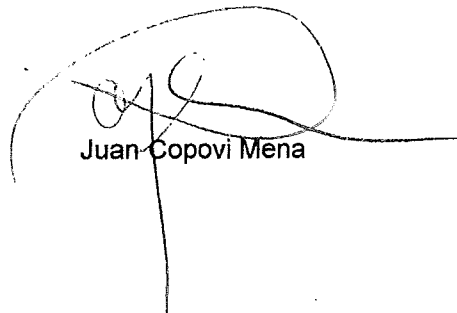
Mats Egelius



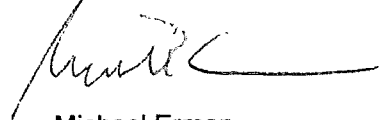
Kristina Falk



Sophie Uppvik




Juan Copovi Mena

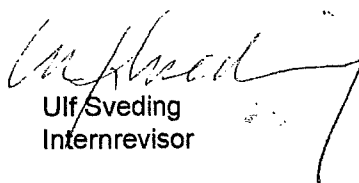


Michael Erman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-03-22



Martin Hedlund
Auktoriserad revisor



Ulf Sveding
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 2021.

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 2021 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisionsssed 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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Tullstugan 3 enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

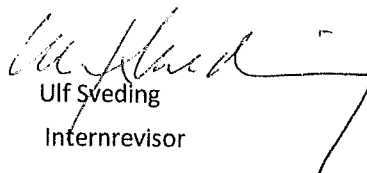
Stockholm den 2022-03-22

Deskjockeys Revision AB



Martin Hedlund

Auktoriserad revisor



Ulf Sveding

Internrevisor