



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tullgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

#### Styrelsen

Susanne Signell	Ordförande
Annika Messing	Kassör
Hans Stefan Lindeborg	Ledamot
Bodil Ljungman	Ledamot
Tove Margareta Persson	Ledamot
Anna Rosendahl	Ledamot
Johan Tornberg	Ledamot

Mikael Karlsson	Suppleant
Nova Sundblom	Suppleant

Slutade i oktober 2022

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Stefan Lindeborg och Susanne Signell.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Per Andersson

Ordinarie Extern

PwC

### Valberedning

Bodil Ljungman

Tove Persson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-18.

Extra föreningsstämma hölls 2022-02-23. Extra stämma med anledning av stadgeändring för pantsättnings och överlåtelseavgiften.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Råven 7 & 8 Med flera	1962	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

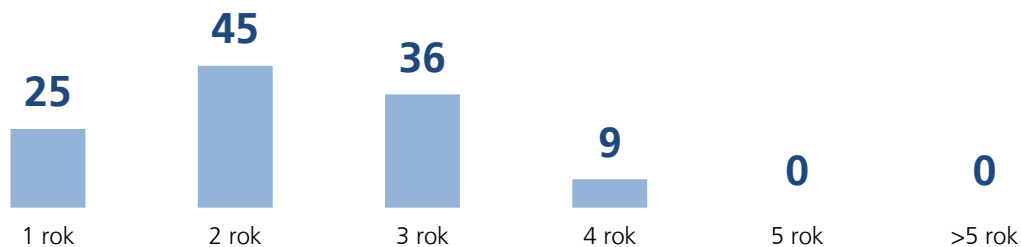
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 585 m<sup>2</sup>, varav 6 965 m<sup>2</sup> utgör boyta och 620 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugan

Trivselrum

### Kommentar

3 tvättstugor & 3 torkrum

Rummet ligger i anslutning till

tvättstugan, ett rum som

medlemmarna kan låna

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Målning av träfasaden	2022	
Balkong & fasadrenovering	2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation och underhåll av taken	2023	
Stampsplning	2023	kontrollera avloppsstammarnas status
Renovering av portarna	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tekniskförvaltning	Sweax
Städ	AJ Städ
Ekonomiskförvaltning	SBC

### Övrig information

På grund av omvärldsläget, så arbetade styrelsen hårt med att göra en budget för 2023. Elpriserna, löpande omkostnader och räntorna som skenade i höjden under sista kvartalet av 2022. Detta medförde att styrelsen blev tvungna att höja årsavgiften med 12% 23-01-01. Styrelsen kommer kontinuerligt under 2023 att gå igenom ekonomin. Styrelsen beslutade också skjuta på underhåll av fastigheterna som inte är akuta.

På årsstämman 2022 blev inte valberedningen tillsatt, p g a svalt intresse av uppdraget. Styrelsen tog på sig uppdraget och beslutade att två ledamöter fick i uppdrag att göra valberedningens arbete.

### Föreningens ekonomi

Årsavgiften höjdes med 10% 2022-10-01 på grund av balkong och fasadrenoveringen upptagna nya lån.

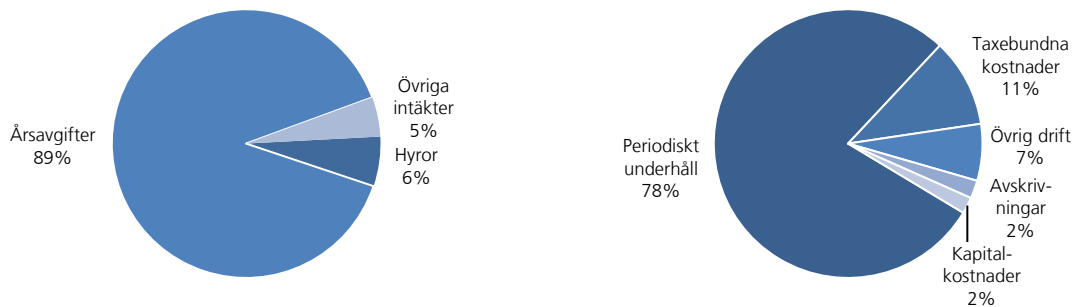
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 12 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 269 188</b>	<b>3 261 903</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 783 719	4 665 918
Finansiella intäkter	2 885	256
Ökning av långfristiga skulder	14 845 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 566 731	622 619
	<b>21 198 335</b>	<b>5 288 793</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	21 332 161	4 622 211
Finansiella kostnader	428 987	114 634
Ökning av kortfristiga fordringar	250 833	380 913
Minskning av långfristiga skulder	0	163 750
	<b>22 011 981</b>	<b>5 281 508</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 455 542</b>	<b>3 269 188</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-813 646</b>	<b>7 285</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under nästan hela 2022 har renovering av fasader och balkonger utförts. Balkongfronterna byttes ut, renovering av golv, tak och väggar på balkongerna. Balkongväggarna målades vita och golven målades grå. Plåttaken över balkongerna och alla stuprör byttes ut till nya. Träfasaderna renoverades, träfasad som var i dåligt skick byttes ut, färgen på träfasaden byttes till en grå nyans.

Ett hus i taget renoverades med början av hus 7, 9 och sist hus 11. Under renoveringen var flera medlemmar utan parkeringsplatser, de kompensterades med 5 avgiftsfria månader.

Föreningen ansökte också om gemensamt bygglov för inglasning för medlemmarna. Styrelsen beslutade också att de som sätter upp nya markisen kan välja mellan två grå nyanser. Både inglasning och markiser måste godkännas av styrelsen.

Under 2022 gjordes en skyddsrumsinventering.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st  
Medlemslokaler: 2 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 148  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 146

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	613	581	561	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	13	0	5	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 818	1 687	1 710	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	84	53	36	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	111	98	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	96	92	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	57	15	20	0
Soliditet (%)	0	0	0	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-17 450	-467	459	0
Nettoomsättning (tkr)	4 769	4 640	4 416	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 965 m<sup>2</sup> bostäder och 620 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	537 596	0	0	537 596
Upplåtelseavgifter	1 668 148	0	0	1 668 148
Egna bostadsrätter	4 152	0	0	4 152
Fond för yttre underhåll	832 851	301 254	-531 488	1 063 085
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 042 747</b>	<b>301 254</b>	<b>-531 488</b>	<b>3 272 981</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 858 838	-301 254	64 267	-8 621 851
Årets resultat	-17 449 627	-17 449 627	467 221	-467 221
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-26 308 465</b>	<b>-17 750 881</b>	<b>531 488</b>	<b>-9 089 072</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-23 265 717</b>	<b>-17 449 627</b>	<b>0</b>	<b>-5 816 090</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-17 449 627
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 557 584
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-301 254
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-26 308 465</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

832 000
<b>-25 476 465</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	4 769 426	4 640 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 293	25 521
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 783 719</b>	<b>4 665 918</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-20 649 454	-4 236 098
Övriga externa kostnader	Not 5	-549 266	-213 486
Personalkostnader	Not 6	-133 441	-172 628
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-475 083	-396 550
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-21 807 244</b>	<b>-5 018 761</b>

**RÖRELSERESULTAT****-17 023 525**      **-352 843****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 885	256
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 987	-114 634
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-426 102</b>	<b>-114 378</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-17 449 627**      **-467 221****ÅRETS RESULTAT****-17 449 627**      **-467 221**



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	3 087 659	3 562 742
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 087 659</b>	<b>3 562 742</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		1 400	1 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 089 059</b>	<b>3 564 142</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		77 130	32 418
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 362 181	2 505 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	153 175	148 302
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 592 486</b>	<b>2 685 992</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 294 613	763 920
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 294 613</b>	<b>763 920</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 887 100</b>	<b>3 449 912</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 976 159</b>	<b>7 014 054</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 205 744	2 205 744
Egna bostadsrätter		4 152	4 152
Fond för yttre underhåll	Not 12	832 851	1 063 085
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 042 747</b>	<b>3 272 981</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 858 838	-8 621 851
Årets resultat		-17 449 627	-467 221
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-26 308 465</b>	<b>-9 089 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-23 265 717</b>	<b>-5 816 090</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 950 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 950 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 642 700	11 747 700
Leverantörsskulder		1 556 099	251 061
Skatteskulder		15 991	5 104
Övriga skulder		85 884	95 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	991 202	730 393
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 291 876</b>	<b>12 830 145</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 976 159</b>	<b>7 014 054</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	40 år	40 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 095 585	3 869 896
Årsavgifter - lokaler	175 308	175 308
Hyror lokaler	8 000	0
Hyror parkering	89 550	85 800
Hyror garage	132 300	126 000
Hyror förråd	22 700	21 476
Hyror carport	32 800	33 000
Elintäkter moms	183 705	318 974
Överlåtelse/pantsättning	23 668	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 698	9 916
Öresutjämning	112	27
	<b>4 769 426</b>	<b>4 640 397</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	-1 547
Övriga intäkter	14 293	27 068
	<b>14 293</b>	<b>25 521</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	348 500	304 141
	Fastighetsskötsel beställning	55 613	14 383
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 289	19 018
	Snöröjning/sandning	115 218	81 499
	Städning entreprenad	196 075	230 414
	Myndighetstillsyn	18 858	0
	Gemensamma utrymmen	25 918	0
	Gård	0	2 293
	Serviceavtal	5 301	5 790
	Förbrukningsmateriel	1 565	10 842
	Störningsjour och larm	0	4 309
	Brandskydd	14 323	14 625
		<b>789 660</b>	<b>687 312</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	21 750	2 131
	Tvättstuga	14 675	22 778
	Källare	0	13 774
	Entré/trapphus	0	10 702
	Lås	685	74 186
	VVS	0	82 742
	Ventilation	0	6 844
	Elinstallationer	13 376	9 352
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 223
	Fasad	0	1 452
	Fönster	0	4 546
	Balkonger/altaner	0	40 823
	Garage/parkering	0	4 335
	Skador/klotter/skadegörelse	0	157 967
	Vattenskada	3 109	122 697
		<b>53 595</b>	<b>558 552</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	0	71 063
	Lås	0	443 925
	Balkonger/altaner	17 226 550	16 500
		<b>17 226 550</b>	<b>531 488</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	638 130	403 025
	Värme	814 770	844 286
	Vatten	748 160	727 675
	Sophämtning/renhållning	131 833	137 227
	Grovsopor	7 720	0
		<b>2 340 613</b>	<b>2 112 213</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	26 428	154 582
	Bredband	959	0
		<b>27 387</b>	<b>154 582</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>211 650</b>	<b>191 950</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>20 649 454</b>	<b>4 236 098</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	1 162	18 488
	Inkassering avgift/hyra	11 015	4 733
	Hysesförluster	420	5 718
	Revisionsarvode extern revisor	54 250	-15 250
	Föreningskostnader	13 961	1 424
	Styrelseomkostnader	0	475
	Fritids- och trivselkostnader	0	649
	Förvaltningsarvode	111 115	90 073
	Administration	352 968	10 111
	Konsultarvode	4 375	88 885
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	8 180
		<b>549 266</b>	<b>213 486</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	107 400	131 800
	Kostnadsersättningar	0	296
	Sociala kostnader	26 041	40 532
		<b>133 441</b>	<b>172 628</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	249 828	86 800
	Förbättringar	225 255	309 750
		<b>475 083</b>	<b>396 550</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	14 773 201	14 773 201
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 773 201</b>	<b>14 773 201</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 210 459	-10 813 909
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 083	-396 550
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 685 542</b>	<b>-11 210 459</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 087 659</b>	<b>3 562 742</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	766 500	766 500
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	70 079 000	59 332 000
	Taxeringsvärde mark	30 339 000	28 363 000
		<b>100 418 000</b>	<b>87 695 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	97 000 000	85 000 000
	Lokaler	3 418 000	2 695 000
		<b>100 418 000</b>	<b>87 695 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 955	63 955
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>63 955</b>	<b>63 955</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-63 955	-63 955
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-63 955</b>	<b>-63 955</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	201 252	4
	Klientmedel hos SBC	1 158 487	2 505 268
	Räntekonto hos SBC	2 442	0
		<b>1 362 181</b>	<b>2 505 272</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Elintäkter moms	0	148 302
	Försäkring	79 283	0
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	8 300	0
	Elintäkter moms	65 592	0
		<b>153 175</b>	<b>148 302</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 063 085	800 000
	Reservering enligt stadgar	301 254	263 085
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-531 488	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>832 851</b>	<b>1 063 085</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	3,160 %	3 850 000	3 890 000	2023-03-15
	Handelsbanken	4,050 %	3 360 000	3 395 000	2023-02-02
	Handelsbanken	3,550 %	3 602 700	3 642 700	2023-02-02
	Handelsbanken	3,550 %	780 000	820 000	2023-02-02
	Roslagen Sparbank	4,190 %	5 000 000	0	2025-11-15
	Roslagen Sparbank	0,000 %	5 000 000	0	Rörligt
	Roslagen Sparbank	0,000 %	5 000 000	0	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 592 700</b>	<b>11 747 700</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 642 700	-11 747 700	
			<b>4 950 000</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 342 700 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	27 373 500	12 373 500

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	87 743	83 641
	Värme	97 704	115 114
	Sophämtning	2 351	2 166
	Arvoden	0	16 100
	Sociala avgifter	0	8 196
	Ränta	103 025	11 689
	Avgifter och hyror	0	493 487
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 137	0
	Avgifter och hyror SBC Hemma	657 105	0
	Snöröjning/Sandning	35 137	0
		<b>991 202</b>	<b>730 393</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 kommer det bli stamspolning, detta är för att kunna få en bedömning vilken status avloppsstammarna har. Detta för att påbörja arbetet för förberedelse av stambyte/ relining och byte av vattenledningar i framtiden enligt underhållsplanen.

Skyddsrummen kommer att uppdateras med det vi fick nedslag på i inventeringen.

Vi kommer att genomföra radonmätning i januari 2023.

Taken är besiktade, och det kommer behövas göras lite renovering eller underhåll av taken.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Norrtälje den / 2023

Susanne Signell  
Ordförande

Annika Messing  
Kassör

Hans Stefan Lindeborg  
Ledamot

Bodil Ljungman  
Ledamot

Tove Margareta Persson  
Ledamot

Anna Rosendahl  
Ledamot

Johan Tornberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tullgården, org.nr 714400-1778

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tullgården för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra 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 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 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 våra 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 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 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 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.

## **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 Bostadsrättsföreningen Tullgården för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

### *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 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 vi 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 vår professionella 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.

### *Anmärkning*

Ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsåret 2021 har i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 9 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)