

Årsredovisning

för

Brf Tulehus

715200-1959

Räkenskapsåret

2024

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag sk äkta förening.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-10.

Föreningens fastighet, Ugglan 19, består av 82 medlemslägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 8 lokaler och 3 garage med hyresrätt.

Värdeår: 2004

Lägenhetsfördelning

1 rokv	6 st
1 rok	26 st
2 rok	44 st
3 rok	6 st

Totalytan enligt taxeringsbeskedet är 4 347 kvm, varav 3 910 kvm utgör lägenhetsyta och 437 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring.

Föreningens underhållsfond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Detta sker enligt föreningens underhållsplan eller enligt stadgarna. Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Princip Redovisning AB
Fastighetsskötsel: Rubin Facilitetsservice AB
Städning: Smart Trappstädning AB

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Tömt föreningens gemensamma utrymmen på en stor del av de övergivna prylar som flera månader tidigare lappats för att eftersöka ev ägare. Bortforslingen kunde ske genom en gemensam insats av medlemmar, som bar dessa grovsopor tvärs över gatan till kommunens sopbil ReTuren.
- Tecknat underhållsavtal för tvättstugornas maskinella utrustning.
- Ny grovtvättmaskin som ersätter den trasiga från år 2000, som inte det inte längre gick att få reservdelar till.
- Höjning av årsavgiften med 6,5% fr.o.m. andra kvartalet 2024.
- Omförhandlat föreningens fastighetsförsäkring hos IF till en 20%-ig sänkning av premien.
- Vår- och höststädningar med fokus på trädgård och utemiljö genomförda med god uppslutning från medlemmarna.
- Rensat bort ägarlösa cyklar från cykelrummen Tulegatan 62 och 72.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 96(92) st och vid årets slut 102(96) st. Under året har 9 överlåtelser skett.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 21 maj 2024 haft följande sammansättning:

Catharina Johansson	Ordförande
Isak Öqvist	Ledamot
Angelika Voulgaris	Ledamot
Lotta Moraeus	Ledamot
Sara Kumlin	Ledamot

Anna Johansson	Suppleant
Odette Ovik	Suppleant

Revisor

Kerstin Hedberg	Auktoriserad revisor	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Kristina Bäckgren	Internrevisor	
Cecilia Forsgren	Revisorssuppleant	

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning inför föreningsstämman 2025 har varit Christine Lindmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 307	3 169	3 031	3 004
Resultat efter finansiella poster	-284	-350	-188	-24
Soliditet (%)	38	39	38	39
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	790	753	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 921	1 984	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 136	2 206	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	85	74	0	0
Räntekänslighet (%)	3	3	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	283	273	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Från och med 2023 finns lagkrav om nya nyckeltal. Därmed saknas jämförelsetal för tidigare år.

Upplysning vid förlust

Då föreningen gör ett positivt resultat, om man bortser från avskrivningarna (som inte påverkar likviditeten), finns ingen oro inför det framtida underhållet. Avgifterna har höjts och kommer att höjas ytterligare under 2025 för att ha bra marginaler.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 000	5 776 144	3 060 127	-2 163 413	-350 386	6 410 472
Disposition av föregående års resultat:			284 232	-634 618	350 386	0
Årets resultat					-283 603	-283 603
Belopp vid årets utgång	88 000	5 776 144	3 344 359	-2 798 031	-283 603	6 126 869

I fonder ingår balkongfond samt fond för yttre underhåll.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 798 031
årets förlust	-283 603
	-3 081 634
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	395 982
anspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-3 477 616
	-3 081 634

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror mm	2	3 307 339 3 307 339	3 169 221 3 169 221
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 283 370	-2 258 049
Övriga förvaltningskostnader	4	-217 590	-209 198
Personalkostnader	5	-97 623	-97 937
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-653 980 -3 252 563	-642 242 -3 207 426
Rörelseresultat		54 776	-38 205
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 392 -338 379	-312 209 -312 181
Resultat efter finansiella poster		-283 603	-350 386
Resultat före skatt		-283 603	-350 386
Årets resultat		-283 603	-350 386

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 331 659	14 913 532
		14 331 659	14 913 532
Inventarier och verktyg	7	174 490	134 886
Summa anläggningstillgångar		14 506 149	15 048 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		558 479	501 962
Övriga fordringar		93	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	151 160	164 274
		709 732	666 267
<i>Kassa och bank</i>		831 485	828 509
Summa omsättningstillgångar		1 541 217	1 494 776
SUMMA TILLGÅNGAR		16 047 366	16 543 194

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 000	88 000
Kapitaltillskott balkonger		5 776 144	5 776 144
Balkongfond		272 482	272 482
Fond för yttre underhåll		3 071 877	2 787 645
		9 208 503	8 924 271
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 798 031	-2 163 413
Årets resultat		-283 603	-350 386
		-3 081 634	-2 513 799
Summa eget kapital		6 126 869	6 410 472
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		916 200	3 020 000
Summa långfristiga skulder		916 200	3 020 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 435 700	5 604 200
Förskott från kunder		494	0
Leverantörsskulder		404 288	419 722
Aktuella skatteskulder		30 441	54 554
Övriga skulder		44 224	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 089 150	1 034 246
Summa kortfristiga skulder		9 004 297	7 112 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 047 366	16 543 194

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		54 776	-38 205
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		653 980	642 242
Erhållen ränta		13	28
Erlagd ränta		-340 222	-308 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		368 547	295 336
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-56 517	24 456
Förändring av kortfristiga fordringar		13 052	-9 124
Förändring av leverantörsskulder		-15 434	63 965
Förändring av kortfristiga skulder		77 339	36 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten		386 987	411 434
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-111 711	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-111 711	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-272 300	-786 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-272 300	-786 350
Årets kassaflöde		2 976	-374 916
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		828 509	1 203 424
Likvida medel vid årets slut		831 485	828 508

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll, redovisas enligt BFNAR 2003:4 som en egen post under bundet eget kapital. Reservering resp ianspråktagande av medel sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Det sker en planmässig avsättning till den yttre fonden, enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Balkonger	50 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år
Markanläggning	10 år
Maskiner och inventarier	10 år

Skatter

Föreningen är ett privatbostadsföretag och är inte skattskyldig för inkomster tillhörande fastighetsförvaltningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 089 146	2 945 550
Hyresintäkter lokaler	159 358	158 209
Hyresintäkter garage	27 000	24 750
Hyresintäkter förråd	10 700	6 825
Pant- och överlåtelseavgifter	20 193	12 635
Påminnelseavgifter	360	600
Öres- och kronutjämning	-18	-23
Övrig intäkt	600	300
Ersättning elstöd	0	20 374
	3 307 339	3 169 220

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel/städning	193 288	200 968
Trädgårdsskötsel	43 638	49 511
Serviceavtal Schneider Electric AB	21 667	20 794
Snöröjning/sandning	11 933	14 618
Reparationer/underhåll	49 266	15 858
El	122 848	109 818
Fjärrvärme	848 394	810 226
Vatten	258 661	268 710
Avfallshantering	260 341	193 711
Försäkring	118 000	109 994
Kabel-TV/Bredband	172 780	168 990
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	173 600	170 238
Övriga fastighetskostnader	8 953	12 863
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	0	49 500
Stampolning	0	62 250
	2 283 369	2 258 049

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2024	2023
Dataskommunikation	9 095	8 443
Porto	6 675	6 675
Revision	35 000	38 125
Ekonomisk förvaltning	113 335	108 975
Bankkostnader	7 683	7 435
Medlems- och styrelsemöten	5 403	1 524
Medlems- och föreningsavgifter	8 129	8 129
Pantnoterings- och överlåtelseavgifter	26 495	19 365
Övriga fastighetskostnader	0	5 398
Administration	5 774	5 130
	217 589	209 199

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	75 000	75 000
	75 000	75 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	22 623	22 937
	22 623	22 937
Totala arvoden, ersättningar samt sociala kostnader	97 623	97 937

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 409 968	26 409 968
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 409 968	26 409 968
Ingående avskrivningar	-11 496 436	-10 914 563
Årets avskrivningar	-581 873	-581 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 078 309	-11 496 436
Utgående redovisat värde	14 331 659	14 913 532
Taxeringsvärden byggnader	86 808 000	86 808 000
Taxeringsvärden mark	45 186 000	45 186 000
	131 994 000	131 994 000

I det redovisade värdet ingår mark med 184 000 kronor.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	533 599	533 599
Inköp	111 711	0
Försäljningar/utrangeringar	-42 213	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	603 097	533 599
Ingående avskrivningar	-398 712	-338 343
Försäljningar/utrangeringar	42 213	
Årets avskrivningar	-72 107	-60 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-428 606	-398 712
Utgående redovisat värde	174 491	134 887

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	104 886	118 000
Ekonomisk förvaltning	28 334	28 334
Medlemskap Bostadsrätterna	7 440	7 440
Kabel-TV/Bredband	10 500	10 500
	151 160	164 274

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

	2024-12-31	2023-12-31
SEB 20596015 ränta 0,98% bunden t o m 2024-03-28	0	1 148 700
SEB 24803384 ränta 3,08% bunden t o m 2025-06-28	1 378 200	1 448 000
Stadshypotek 798434 ränta 3,79% bunden t o m 2025-12-30	3 020 000	3 060 000
Stadshypotek 798433 ränta fn 3,320% t o m 2025-04-01	2 927 500	2 967 500
Stadshypotek 875225 ränta fn 3,670% t o m 2026-03-30	1 026 200	0
	8 351 900	8 624 200

Föreningen har amorterat 272 300 kr under räkenskapsåret 2024.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna styrelsearvoden	70 000	70 000
Upplupna sociala avgifter	21 994	21 994
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	855 119	788 303
Upplupet revisionsarvode	30 000	30 000
Fjärrvärme december	110 386	120 468
Upplupna låneräntor	1 650	3 481
	1 089 149	1 034 246

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda		
Fastighetsinteckning	14 340 000	14 340 000
	14 340 000	14 340 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Årsavgiften har höjts med 2,5% från 2025-01-01
- Anlitat Arboristerna AB att i början av mars 2025 utföra åtgärder enligt gällande trädvårdsplan.
- Anlitat firman Två Smålänningar AB att sköta föreningens gräsmattor, häckar, buskar och rabatter, inkluderande vår- och höststädning av trädgården. Detta sker till att börja med under ett år på prov.
- Påbörjat upphandling för byte av fastighetens låssystem.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Catharina Johansson
Ordförande

Lotta Moraeus

Angelika Voulgaris

Isak Öqvist

Sara Kumlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Kristina Bäckgren
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sara Maria Josefina Kumlin

Styrelseledamot

Serienummer: 0c6f7ab73641c9[...]820624f818a62

IP: 83.251.xxx.xxx

2025-05-06 16:00:19 UTC



ANGELIKA VOULGARIS

Styrelseledamot

Serienummer: 0690636b8c0638[...]2eb152ac3ea98

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-05-07 15:23:21 UTC



CATHARINA JOHANSSON

Ordförande

Serienummer: 387c8a53b4deaf[...]9cc656f7a6415

IP: 213.238.xxx.xxx

2025-05-07 15:58:16 UTC



LOTTA MORAEUS

Styrelseledamot

Serienummer: 9e9082138032f7[...]2a816097e26b2

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-05-08 08:44:55 UTC



ISAK ÖQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 984b996f59b8ea[...]22f7a77d3431b

IP: 81.230.xxx.xxx

2025-05-10 11:47:40 UTC



Kerstin Elisabeth Hedberg

Auktoriserad revisor

Serienummer: 6ff8b2ac92a610[...]22455cd5f5559

IP: 185.183.xxx.xxx

2025-05-11 19:12:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HANNA KRISTINA BÄCKGREN

Förtroendevald revisor

Serienummer: 9699b17585ceb1[...]d5c0223454c16

IP: 192.176.xxx.xxx

2025-05-12 14:44:18 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Tulehus**
Org.nr. 715200-1959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tulehus för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 förtroendevalda 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 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tulehus för år 2024-01-01—2024-12-31 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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 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 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 2025

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Kristina Bäckgren
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kerstin Elisabeth Hedberg

Auktoriserad revisor

Serienummer: 6ff8b2ac92a610[...]22455cd5f5559

IP: 185.183.xxx.xxx

2025-05-11 19:12:30 UTC



HANNA KRISTINA BÄCKGREN

Förtroendevald revisor

Serienummer: 9699b17585ceb1[...]d5c0223454c16

IP: 192.176.xxx.xxx

2025-05-12 14:44:18 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.