



Styrelsen för Brf Tullgården

Org.nr: 745000-0547

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

112

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Tullgården får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1936 på fastigheten Hospitalsträdgården 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Tullgatan 12 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	13	534
2	1	50
3	2	142
	16	726

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jordan Rydell	Ordförande
Ellen Grevåker	styrelseledamot
Gustav Leander-Pehrsson	styrelseledamot
Jeanna Lindstedt	styrelseledamot
Linnea Olovsson	styrelseledamot

Av föreningen vald revisor har varit Martin Hallin.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftingen Nät AB	elavtal, nät
Energi Försäljning AB	elavtal, förbrukning
Kraftingen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV/bredband
Skånsk Trädgårdsservice & Anl. AB	trädgårdsservice
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar AB	fastighetsförsäkring (fullvärde)
Lunds Renhållningsverk	renhållning/sophämtning
Garanti Städ i Lund AB	städning

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar AB.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga besiktning har utförts den 25 januari 2022 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne.

Underhåll

Under räkenskapsåret genomförde föreningen åtgärder angående OVK i varje lägenhet, inklusive renoveringen av två ventilationskanaler i skorstenen.

Under februari 2023 renoverades dörrarna till ny brandsäkra dörrar

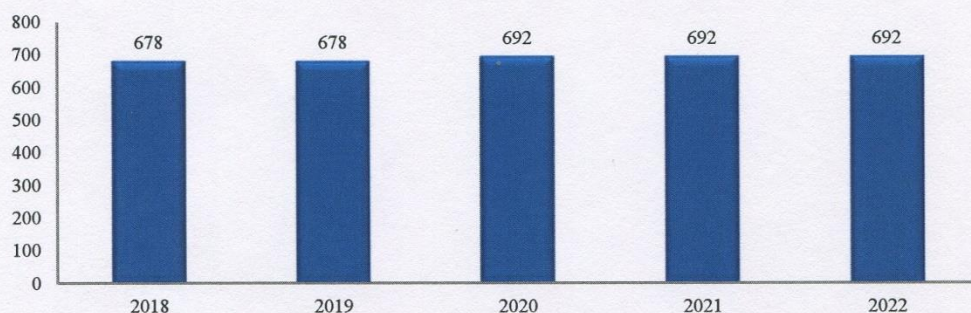
Ett nytt avtal signerades med en städfirma som tar hand om städning av trapphuset regelbundet.

Framtida underhåll

Inga stora planerade renoveringar under 2023. Styrelsen planerar att amortera lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 692 kr/m² bostadslägenhetsyta.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1.571.990 kr. Under året har föreningen amorterat 49.920 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	35
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	32

Under räkenskapsåret har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra räkenskapsåret överläts 10 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021*	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	525	790	518	511
Resultat efter finansiella poster, tkr	-51	30	21	38
Eget kapital, tkr	-67	-16	-47	-68
Taxeringsvärde, tkr	18 600	13 800	13 800	13 800
-varav byggnad, tkr	8 200	6 600	6 600	6 600
Soliditet, %	-4%	-1%	-3%	-4%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	692	692	692	678
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 160	2 234	2 317	2 531
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	39	45	40	62
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	8%	12%	12%	13%

*År 2021 avser 18 månader

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 534	0	652 045	-721 310	30 457	-16 274
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Balanseras i ny räkning				30 457	-30 457	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			392 000	-392 000		0
Årets resultat					-50 830	-50 830
Belopp vid årets utgång	22 534	0	1 044 045	-1 082 853	-50 830	-67 105

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-690 853
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-392 000
Årets resultat	-50 830
Summa till stämmans förfogande	-1 133 684

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-1 133 684
-------------------------	------------

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	525 347	789 878
Summa rörelseintäkter		525 347	789 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-423 203	-579 663
Övriga externa kostnader	Not 4	-10 590	-32 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-114 487	-114 750
Summa rörelsekostnader		-548 279	-726 734
Rörelseresultat		-22 932	63 144
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 898	-32 710
Summa finansiella poster		-27 898	-32 687
Årets resultat		-50 830	30 457

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	1 052 276	1 166 763
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 052 276	1 166 763
Summa anläggningstillgångar		1 052 276	1 166 763
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	56
Övriga fordringar	Not 7	14 712	23 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	2 180	7 395
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		16 892	30 764
Kassa och bank	Not 9	562 083	498 677
<i>Summa kassa och bank</i>		562 083	498 677
Summa omsättningstillgångar		578 975	529 441
Summa tillgångar		1 631 251	1 696 203

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	22 534	22 534
Fond för yttre underhåll	1 044 045	652 045
Summa bundet eget kapital	1 066 579	674 579

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 082 853	-721 310
Årets resultat	-50 830	30 457
Summa ansamlad förlust	-1 133 684	-690 853

Summa eget kapital

-67 105	-16 274
----------------	----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	0	391 038
Summa långfristiga skulder		0	391 038

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 571 990	1 230 872
Leverantörsskulder		39 381	23 581
Skatteskulder		2 304	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	2 707	1 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	81 974	65 788
Summa kortfristiga skulder		1 698 356	1 321 440

Summa skulder

1 698 356	1 712 478
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

1 631 251	1 696 203
------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plansamt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningen har inget taxerat underskott vid årets slut.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	502 128	753 192
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	15 744	23 616
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 475	13 070
		<u>525 347</u>	<u>789 878</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-41 871	-11 164
	El	-23 469	-29 257
	Uppvärmning	-125 644	-188 771
	Vatten	-32 034	-36 870
	Renhållning	-40 721	-53 984
	TV, bredband, iptelefoni	-23 186	-26 556
	Förvaltningskostnader	-80 306	-155 354
	Försäkringar	-8 597	-12 257
	Fastighetsskatt	-24 304	-23 344
	Periodiskt underhåll	0	-24 000
	Övriga driftskostnader	-23 072	-18 105
		<u>-423 203</u>	<u>-579 663</u>
	<u>Specifikation till periodiskt underhåll</u>		
	Underhåll installationer	0	-24 000
		<u>0</u>	<u>-24 000</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Övriga förvaltningskostnader	-2 400	-5 830
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 190	-14 791
	Konsulter	0	-11 700
		<u>-10 590</u>	<u>-32 320</u>
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	-114 487	-114 750
		<u>-114 487</u>	<u>-114 750</u>

Not 6	Byggnader och mark			2022-12-31	2021-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			3 841 544	3 895 044	
	Omklassificering			0	53 500	
	Årets investering byggnader			0	-53 500	
	Ingående anskaffningsvärde mark			21 896	21 896	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			3 863 440	3 916 940	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-2 696 677	-2 581 927	
	Årets avskrivningar byggnader			-114 487	-114 750	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-2 811 164	-2 696 677	
	Utgående redovisat värde			1 052 276	1 220 263	
	Redovisade värden byggnader			1 030 380	1 198 367	
	Redovisade värden mark			21 896	21 896	
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1953	8 200 000	10 400 000	18 600 000	13 800 000
			8 200 000	10 400 000	18 600 000	13 800 000
	Ställda säkerheter			2022-12-31	2021-12-31	
	Fastighetsinteckning			2 610 000	2 610 000	
	varav i eget förvar			0	0	
	Summa ställda säkerheter			2 610 000	2 610 000	

Not 7	Övriga fordringar			2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto			14 712	18 685
	Övrig skattefordran			0	4 628
				14 712	23 313

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetald försäkring			0	2 058
	Förutbetald kabel-TV och bredband			0	4 537
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2 180	800
				2 180	7 395

Not 9	Kassa och bank			2022-12-31	2021-12-31
	Handelsbanken			562 083	498 677
				562 083	498 677

Not 10	Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
	Stadshypotek AB		3,35%	2023-02-03	280 952	0
	Stadshypotek AB		0,90%	2023-09-30	391 038	49 920
	Stadshypotek AB		3,35%	2023-01-19	900 000	0
					1 571 990	49 920
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Nästa års amortering av långfristig skuld					0

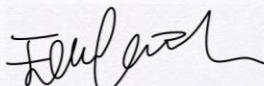


Lån som ska konverteras inom ett år	1 571 990
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	<u>1 571 990</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	199 680
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 322 390
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

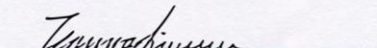
Not 11 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	2 707	1 199
	<u>2 707</u>	<u>1 199</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	25 808	25 926
Upplupna räntekostnader	7 720	3 140
Förutbetalda årsavgifter och hyror	48 446	32 824
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 898
	<u>81 974</u>	<u>65 788</u>

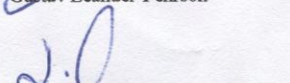
05/05 2023


Ellen Grevåker


Gustav Leander-Pehrson


Jeanna Lindstedt


Jordan Rydell


Linnéa Olovsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-05-05


Martin Hallin
Revisor vald av föreningsstämman