

Årsredovisning för  
**Brf Tullstugan 3**  
769603-7451

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen(799603-7451) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Tullstugan i Stockholms kommun omfattande adresserna Dörjgränd 2-8, Tullgårdsgatan 8-12, Trålgränd 2-10 och Ljustergränd 2-8. Bostadsrättsföreningen Tullstugan byggdes år 1993 och 1994. *Marken är upplåten med tomrätt. Tomträttsavtalet löper tills 2023-12-31.*

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
233	lägenheter, bostadsrätt	20 020
30	lägenheter, hyresrätt	2 474
0	lokaler, bostadsrätt	0
7	lokaler, hyresrätt	2407

På föreningens fastighet finns 92 garageplatser varav 92 hyrs ut till endast medlemmar- och hyresgäster boende i föreningen.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Fastighetsägarna Egna Försäkring (FEF) under 2019. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-16. På stämman deltog 40 medlemmar. Extra stämma hölls den 2019-09-26 för att rösta och slutligt beslut om nya (lagändringar) stadgar samt IMD (Individuell Mätningen och Debitering av varje medlems hushållsel). På extra stämman deltog 42 medlemmar. Båda förslagen godtogs av stämman.

Styrelsen har utgjorts av:

Elisabeth Morris Elenbring	Ordförande
Fredrik Erlandson	Vice Ordförande
Monika Kageryd	Sekreterare
Aime Laur	Kassör
Sophie Uppvik	Ledamot
Juan Copovi Mena	Ledamot
Carl-Henrik Arosenius	Ledamot
Karin Johnson	Suppleant

Kristina Falk  
Sofia Knáz  
Anders Särnqvist

Suppleant  
Adjungerad Webmaster  
Adjungerad Fastighetsägarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Fredrik Erlandson, Monika Kageryd, Aime Laur.

Föreningens firma tecknas av två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Extern ordinarie revisor Martin Hedlund och intern ordinarie revisor Hans Jeppson, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Ola Flink sammankallande, Annika Steenberg och Gunilla Wiklund.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2017	Elbilsaddning i garage
2018	Renovering av värmekablar och styrsystem på de östra taken (påbörjades under 2018 och) slutfördes under 2019.
2019	Rörelsestyrd LED-belysning installerades i våra gemensamma utrymmen
2019	Uppfräschning och modernisering av den gemensamma lokalen Ljustergränd
2019	Uppfräschning av alla portar och trapphus
2019	Analys och upphandling renovering av 30 hyresrätter
2019	Upphandling digitalisering av våra portar (försenat pg av leveransproblem)

Beslutades 2019 att månadsavgifterna höjs f o m 2020-01-01 med 2 procent (2 procent årligen som justeras när vi vet slutlig nivå på ny tomträttsavgäld från 2023 eller om föreningen får möjlighet att köpa tomten).

### Väsentliga händelser under 2019 - 2020

*Fastigheterna besiktigades, inga brister upptäcktes under besiktningen.*

*Arbete pågår för att initiera köp av marken som Tullstugan idag hyr, vilket innebär säkerställa lånelöfte från SHB därefter skicka in ansökan till kommunen att få köpa marken.*

*Jubileumsfest den 25 maj – 25 år (på den östra gården)*

*20 procent hyreshöjning för alla lokaler förutom en (2021)*

*Beslutades att investera i solpaneler 2019 och planeras genomföras våren/sommaren 2020*

*Beslutades att byta till IMD (Individuell Mätning och Debitering av elen) 2019 och planeras att genomföras under 2020*

*Beslutades 2019 att renovera hyresrätterna och första etappen genomförs under 2020*

*Beslutade att digitalisera alla portar under 2019 och genomförs under 2020*

*Styrelsen har kontinuerligt jobbat med kommunen och Trafikverket för att det skadade 'guppet' framför förskolan på Tullgårdsskolan ska åtgärdas.*

*EQT har ansökt om bygglov för bygga om Hönsfodret (Dörjgränd) till ny 'jätteskola' vilket har överklagats av Tullstugans och föreningen Kajplatsens styrelse (och många individuella medlemmar).*

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 232 st. Under året har 8 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 233 st.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Åkerlunds Fastighetservice.

### **Föreningens ekonomi**

- Balansräkningen visar att föreningens resultat är -4 804 491kr, där ingår avskrivningar som vi är ålagda att redovisa.
- Årets resultat före avskrivningarna är -42 736kr.
- Våra lån har bra räntor och föreningen har en låg belåningsgrad per kvm och per antal lägenheter – jämförelse med andra Brf i Stockholm.

### **Fördelning av intäkter och kostnader**

- Intäkterna blev 16 086 880kr, varav 9 021 534kr (56%) är medlemmarnas årsavgifter.
- Kostnaderna utan avskrivningar är 16 129 616kr. Lånens räntekostnader blev 412 881kr (ca 2,4%), taxebundna kostnader 4 136 675kr (ca 26%), tomträttsavgäld 3 397 300kr (21%) och reparationer och underhåll 3 375 709kr (21%)

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	16 078	15 882	15732	15677
Resultat efter fin. poster (tkr)	-4 804	-3 616	-3248	-2758
Soliditet (%)	91,8	91,0	91,2	91,2

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	387 643 313	33 673 250	2 741 826	-12 717 545	-3 615 708	411 667 325
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			1 000 000	-1 000 000		
Balanseras i ny räkning				-3 615 709	3 615 708	
	1 700 020	3 299 980				5 000 000
Årets resultat					-4 804 491	-4 804 490
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>389 343 333</b>	<b>36 973 230</b>	<b>3 741 826</b>	<b>-17 333 254</b>	<b>-4 804 491</b>	<b>411 862 835</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-17 333 254
Årets resultat	-4 804 490
<b>Totalt</b>	<b>-22 137 744</b>
Avsättning till yttre fond	1 000 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-23 137 744
<b>Summa</b>	<b>-22 137 744</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	16 078 141	15 881 768
Övriga rörelseintäkter	3	8 739	73 840
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>16 086 880</u>	<u>15 955 608</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-14 854 452	-13 644 144
Övriga externa kostnader	5	-229 684	-113 029
Personalkostnader och arvoden	6	-659 894	-642 025
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 761 755	-4 759 188
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-20 505 785</u>	<u>-19 158 386</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-4 418 905</u>	<u>-3 202 778</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		288	229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 873	-413 159
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-385 585</u>	<u>-412 930</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-4 804 490</u>	<u>-3 615 708</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-4 804 490</u>	<u>-3 615 708</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-4 804 491</u>	<u>-3 615 708</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	440 368 043	445 116 455
Inventarier, maskiner och installationer	8	44 656	32 324
Summa materiella anläggningstillgångar		440 412 699	445 148 779
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		440 412 699	445 148 779
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		102 853	10 990
Övriga fordringar		38 878	25 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 081 968	1 090 328
Summa kortfristiga fordringar		1 223 699	1 126 833
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 219 723	6 260 495
Summa kassa och bank		7 219 723	6 260 495
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		8 443 422	7 387 328
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		448 856 121	452 536 107

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		426 316 563	421 316 563
Fond för yttre underhåll		3 741 826	2 741 826
Övriga fonder		3 942 190	3 942 190
Summa bundet eget kapital		434 000 579	428 000 579
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-17 333 254	-12 717 545
Årets resultat		-4 804 491	-3 615 708
Summa fritt eget kapital		-22 137 745	-16 333 253
<b>Summa eget kapital</b>		<b>411 862 834</b>	<b>411 667 326</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	34 000 000	37 000 000
Summa långfristiga skulder		34 000 000	37 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 618 293	1 747 324
Skatteskulder		32 089	39 906
Övriga skulder		370 352	262 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		972 553	1 819 232
Summa kortfristiga skulder		2 993 287	3 868 781
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>448 856 121</b>	<b>452 536 107</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-4 804 491	-3 615 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	4 761 755	4 759 188
	<u>-42 736</u>	<u>1 143 480</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-42 736</b>	<b>1 143 480</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	-96 867	-25 301
Ökning/Minskning av rörelseskulder	-875 495	1 031 165
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 015 098</b>	<b>2 149 344</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-25 675	-
Försäljning av lägenhet	5 000 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>4 974 325</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-3 000 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>959 227</b>	<b>2 149 344</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 260 496</b>	<b>4 111 152</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 219 723</b>	<b>6 260 496</b>

## 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 22 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%)
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

	2019	2018
Årsavgifter	9 021 534	9 002 951
Hyrer	6 951 582	6 760 546
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 001	29 076
Övriga hyresintäkter (övernattningsslgh)	83 024	89 195
	<u>16 078 141</u>	<u>15 881 768</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	-	62 540
Övrigt	8 739	11 300
<b>Summa</b>	<u>8 739</u>	<u>73 840</u>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	420 960	410 749
Städning	545 664	499 418
Tillsyn, besiktning, kontroller	54 505	63 514
Trädgårdsskötsel	240 661	233 021
Snöröjning	173 197	132 435
Reparationer	1 173 764	881 500
El	581 027	685 355
Uppvärmning	2 711 709	2 677 868
Vatten	426 044	408 722
Sophämtning	417 895	645 039
Försäkringspremie	170 743	216 384
Tomträttsavgäld	3 397 300	3 397 300
Fastighetsavgift bostäder	360 774	351 631
Fastighetsskatt lokaler	258 000	236 000
Övriga fastighetskostnader	116 022	66 838
Kabel-tv/Bredband/IT	536 559	530 134
Förvaltningsarvode ekonomi	275 612	268 656
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	6 438
Panter och överlåtelser	19 763	30 030
Förvaltningsarvode teknik	200 246	195 196
Teknisk förvaltning utöver avtal	225 845	150 851
Juridiska åtgärder	302 874	258 471
Övriga externa tjänster	43 343	31 381
	<u>12 652 507</u>	<u>12 376 931</u>

<b>Underhåll</b>		
Bostäder	111 250	133 894
Lokaler	144 573	10 441
Gemensamma utrymmen	1 765 074	21 927
Tvättstuga	39 056	23 550
Ventilation	76 088	226 609
Hissar	38 595	-
Tak	18 750	845 000
Parkeringsplatser/Garage	-	5 792
Gård	8 559	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>14 854 452</b>	<b>13 644 144</b>

### **Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Porto / Telefon	24 092	21 741
Lokalhyra	-	50 000
Konsultarvode	168 087	6 250
Revisionsarvode	37 505	35 038
<b>Summa</b>	<b>229 684</b>	<b>113 029</b>

### **Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2019	2018
Styrelsearvode	511 498	500 500
Lön	5 720	-
Sociala kostnader	142 676	141 525
	<b>659 894</b>	<b>642 025</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	475 364 939	474 841 663
- Ombyggnad	-	523 276
	<u>475 364 939</u>	<u>475 364 939</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-30 248 484	-25 500 072
-Årets avskrivning enligt plan	-4 748 412	-4 748 412
	<u>-34 996 896</u>	<u>-30 248 484</u>
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>440 368 043</u></b>	<b><u>445 116 455</u></b>
 Taxeringsvärde		
Byggnader	379 800 000	329 200 000
Mark	499 000 000	354 400 000
	<u>878 800 000</u>	<u>683 600 000</u>
 Bostäder	853 000 000	660 000 000
Lokaler	25 800 000	23 600 000
	<u>878 800 000</u>	<u>683 600 000</u>

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	74 291	74 291
-Nyanskaffningar	25 675	-
Vid årets slut	<u>99 966</u>	<u>74 291</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-41 967	-31 191
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-13 343	-10 776
Vid årets slut	<u>-55 310</u>	<u>-41 967</u>
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>44 656</u></b>	<b><u>32 324</u></b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2019-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2020-06-01	1,15%	8 000 000		8 000 000
Stadshypotek	2021-06-01	1,00%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	2021-12-01	0,98%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	2029-12-31	1,25%	-		3 000 000
			<b>34 000 000</b>	<b>-</b>	<b>37 000 000</b>
Varav långfristig del			26 000 000		29 000 000
Varav kortfristig del			8 000 000		8 000 000

Beräknad låneskuld om 5 år är 0 kr.

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 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>120 000 000</b>	<b>120 000 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

### Underskrifter

H Thomas NY USA 2020-03-30  
Stockholm 2020-04-14



Elisabeth Morris Elenbring



Fredrik Erlandson



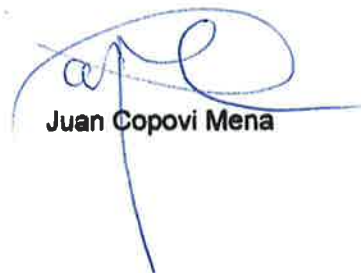
Aime Laur



Monika Kageryd



Sophie Uppvik



Juan Copovi Mena



Carl-Henrik Arosenius

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-14



Martin Hedlund  
Auktoriserad revisor



Hans Jeppsson  
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 2019.

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 2019 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 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 avveckla 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, förfälskning, 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 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****Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tullstugan 3 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Tullstugan 3 enligt god revisorsmed 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 2020-04-14

Deskjockeys Revision AB



Martin Hedlund

Auktoriserad revisor



Hans Jepson

Intern revisor

