

ÅRSREDOVISNING

Brf Tjurberget
Org nr 769605-9687

2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tjurberget avger härmed sin årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31, föreningens fjortonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Tjurberget registrerades hos Bolagsverket 2000-08-02. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Ekonomisk plan registrerades 2009-11-23. Föreningen förvärvade 2009-11-27 fastigheten Vågskivan 29 i Stockholms kommun. Aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-11-01. Föreningen är ur skattehänseende en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse utsågs av ordinarie föreningsstämma 2022-04-19.

Under verksamhetsåret 2022/23 har följande personer ingått i styrelsen:

Ewa Svensson	ordförande
Carina Möller	ledamot
Fredrik Wännman	ledamot
Maria Westerståhl	ledamot
Tom Jansson	suppleant

Styrelsen har under året hållit 5 st. protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet.

Några styrelsearvoden har ej utgått.

Revisorer

Uppdraget som revisor i Brf Tjurberget har under 2022 utförts av:

Mikael Jennel	auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Fredrik From	revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Erik Möller.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Vågskivan 29 i Stockholm kommun med adress Tjurbergsgatan 32. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1926, innehåller 16 st bostadslägenheter med total lägenhetsyta om 1 100 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	Summa
antal	5	7	2	1	1	16
S:a yta	220,5	434,5	174	128	143	1 100

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2022 uppgår till 49 600 000 kr (föregående år 34 800 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	15 600	0	15 600
Mark	34 000	0	34 000
Summor	49 600	0	49 600

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	Plåt	Nytt (ny takfot 2010)	2011
Fasader	Putsad mursten	Renovering	2010
Fönster	2-glas	Ommålning	2010
Balkonger	Betong	Omgjutning av vädringsbalkonger	2010
		Nybyggnation 8 st bkg	2010
Trapphus		Renovering	2008
		Säkerhetsdörrar	2010
Hiss		Ombyggnad, maskinrum till källaren	2011
Tvättstuga		Ny tvättmaskin	2008
Värmeanläggning	Fjärrvärme	Ny undercentral	2000
VA-stammar		Utbyte	1992-94
Ventilation		OVK-besiktning	2018
Elstigar		Troligen allt bytt i omgångar före år	2000
Energideklaration		Utförd	2020
Elcentral & servis		Ny matning från gatan samt ny central	2018
Gasbesiktning		Gas finns endast i lgh 5	2018
Kall- och varmvattenrör		Utbyte av alla kall- och varmvatten rör i källaren	2021

Styrelsen följer uppdaterad underhållsplan från 2021-02-08.

Tillbyggnad

Lägenheterna 14,15 och 16 byggdes om till vindsetagelägenheter 2011.

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 25 tkr (föregående år ca 26 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 155 tkr (ca 241 tkr), se vidare not 2.

Årets investeringar uppgår till ca 238 tkr avseende ny elservis år 2018.

Förvaltning

Fastighetsskötsel har skett i egen regi av styrelsen.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsstädning har ombesörjts av firma Grazyna Krauzowicz.

Nytt gruppavtal för tv&bredband tecknat med Telenor fr.o.m. 2022 på 5 år.

Föreningen har under året amorterat lån med 480 000 kr (föregående år 420 000 kr)

Per 2022-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 3 790 000 kr (4 270 000 kr).

Uttagna och ställda panter 4 900 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 16 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen med bostadsrätt.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Pantsättningsavgifter debiteras ej.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrätthavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2022	2021
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	21	20
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 1	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	22	21

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	679 272	630 676	648 240	648 240
Resultat efter finansiella poster	- 211 933	- 342 242	691	- 70 673
Balansomslutning	37 504 620	38 244 187	35 421 682	35 500 903
Kassa och bank	3 999 501	4 518 041	1 499 396	1 366 136
Soliditet	89%	88%	86%	86%
Belåningsgrad	8%	12%	13%	14%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	3 445	3 882	4 429	4 528
Skuldkvot	5,5	6,7	7,2	7,4
Räntekänslighet (%)	6,0	6,9	7,7	7,9
Årsavgift kr/m ² /år, snitt 31/12	572	573	571	571
Energikostnad kr/m ² (tot)	207	199	172	178
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	151	102	223	200

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2023-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 460 999	12 079 851	219 758	-2 649 253	-342 242	33 769 113
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			104 400	-104 400		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-219 758	219 758		
Balanseras i ny räkning				-342 242	342 242	
Årets resultat					-211 933	-211 933
Belopp vid årets utgång	24 460 999	12 079 851	104 400	-2 876 137	-211 933	33 557 180

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 876 137
Årets resultat	- 211 933
Summa	- 3 088 070

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxvärde)	148 800
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 104 400
Balanseras i ny räkning	- 3 132 470
Summa	- 3 088 070

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2023.

Resultaträkning

	Not	2022	2021
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	679 272	630 676
Övriga rörelseintäkter		<u>6 037</u>	<u>3 554</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		685 309	634 230
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 651 486	- 714 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 222 241</u>	<u>- 212 721</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 873 727	- 926 931
<i>Rörelseresultat</i>		- 188 418	- 292 701
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 174	247
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 44 689</u>	<u>- 49 788</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 23 515	- 49 541
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 211 933	- 342 242
<i>Årets resultat</i>		- 211 933	- 342 242

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 10	33 464 582	33 448 825
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	<u>0</u>	<u>246 954</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		33 464 582	33 695 779
Summa anläggningstillgångar		33 464 582	33 695 779
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>40 537</u>	<u>30 367</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		40 537	30 367
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>3 999 501</u>	<u>4 518 041</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		3 999 501	4 518 041
Summa omsättningstillgångar		4 040 038	4 548 408
SUMMA TILLGÅNGAR		37 504 620	38 244 187

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 540 850	36 540 850
Fond för yttre underhåll		<u>104 400</u>	<u>219 758</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		36 645 250	36 760 608
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 876 137	- 2 649 253
Årets resultat		<u>- 211 933</u>	<u>- 342 242</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 3 088 070	-2 991 495
SUMMA EGET KAPITAL		33 557 180	33 769 113
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	<u>3 310 000</u>	<u>3 790 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 310 000	3 790 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	480 000	480 000
Leverantörsskulder		21 887	69 165
Skatteskulder	8	24 304	21 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>111 249</u>	<u>114 024</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		637 440	685 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 504 620	38 244 187

Kassaflödesanalys

	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 188 418	- 292 701
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>222 241</u>	<u>212 721</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	33 823	- 79 980
Erhållen ränta och utdelning	21 174	247
Erlagd ränta	- 44 689	- 49 788
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	10 308	- 129 521
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 10 170	- 16 581
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 47 634</u>	<u>274 747</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 57 804	258 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 47 496	128 645
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>8 956</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 956	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 38 540	128 645
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	3 550 000
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 480 000</u>	<u>- 660 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 480 000	2 890 000
Årets kassaflöde	- 518 540	3 018 645
Likvida medel vid årets början	<u>4 518 041</u>	<u>1 499 396</u>
Likvida medel vid årets slut	3 999 501	4 518 041
Varav kassa och bank	3 999 501	4 518 041
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 148 800 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall reservering till fonden göras enligt planen. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Vindslägenheter (ca 8 564 tkr)	100 år
Balkonger (ca 1 048 tkr)	50 år
Servisändring, elcentral (238 tkr)	25 år

Not 1 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter	630 504	620 251
Bredbandsavgifter	48 768	0
Hysesintäkt bostad	0	10 425
Summa	679 272	630 676

Not 2 Övriga externa kostnader	2022	2021
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, städning, hiss, snöröjning	39 047	18 687
Elavgifter	37 454	22 607
Fjärrvärme	161 813	169 709
Vatten	28 717	26 686
Städning	12 600	12 000
Sophämtning hushållssopor	32 271	28 224
Löpande reparationer	12 246	25 909
Löpande reparationer hiss	13 363	0
Övriga fastighetskostnader	10 648	9 211
Fastighetsavgift	24 304	21 885
Fastighetsförsäkring	14 531	13 786
Bredband	47 242	3 810
<i>Summa fastighetskostnader</i>	434 236	352 514
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	33 445	30 862
Revision	17 562	16 000
Övriga förvaltningskostnader	9 187	1 669
Mäklarprovision och styling	0	69 860
Bankavgifter	1 746	1 551
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	61 940	119 942
<i>Summa driftskostnader</i>	496 176	472 456
<i>Underhållskostnader</i>		
Underhållsplan	0	17 025
Rörarbeten	49 372	224 729
Putsarbeten	105 938	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	155 310	241 754
Summa	651 486	714 210

Not 3 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 367 171	35 367 171
Inköp	237 998	0
Utgående anskaffningsvärden	35 605 169	35 367 171
Ingående avskrivningar	- 1 918 346	- 1 705 625
Årets avskrivningar	- 222 241	- 212 721
Utgående avskrivningar	- 2 140 587	- 1 918 346
Redovisat värde	33 464 582	33 448 825
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	15 600 000	10 800 000
Mark	34 000 000	24 000 000
Summa	49 600 000	34 800 000

Not 4 Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Bergvärmeprojekt	0	246 954
Summa	0	246 954

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Hiss-service per dec	4 509	4 406
Bredband per mars	13 511	11 430
Brandkontoret, fastighetsförsäkring per dec	15 326	14 531
Upplupna ränteintäkter	7 191	0
Summa	40 537	30 367

Not 6 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
SEB företagskonto	107 078	145 570
SEB enkla sparkonto	579 148	2 772 225
SEB placeringskonto	600 000	600 000
SEB placeringskonto	700 000	0
SBAB sparkonto	5 853	1 000 246
SBAB placeringskonto	1 000 000	0
Marginalen sparkonto	1 007 422	0
Summa	3 999 501	4 518 041

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2022-12-31	2021-12-31
SEB	1,07	2025-03-28	5 år	240 000	2 030 000
SEB	1,12	2024-11-28	5 år	240 000	1 760 000
Summa			480 000	3 790 000	4 270 000
varav långfristig del				3 310 000	3 790 000
varav kortfristig del				480 000	480 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	8%	12%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 445	3 882

Not 8 Skatteskulder	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad fastighetsavgift	24 304	21 885
Summa	24 304	21 885

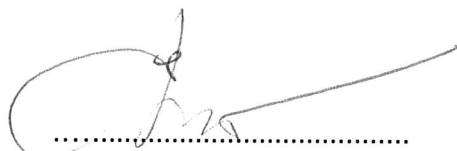
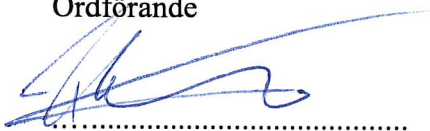
**Not 9 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	24 513	25 547
Upplupen kostnad el	6 036	5 528
Upplupen kostnad vatten och renhållning	11 173	10 085
Upplupen ränta	229	258
Förutbetalda avgifter och hyror	52 298	56 606
Beräknad upplupen revisionskostnad	17 000	16 000
Summa	111 249	114 024

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 900 000	4 900 000
Summa ställda säkerheter	4 900 000	4 900 000

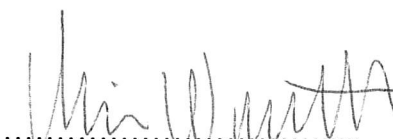
Stockholm den 16/3 2023

Ewa Svensson
Ordförande

Fredrik Wännman



Carina Möller



Maria Westerståhl

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/3 2023.

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tjurberget

Org.nr 769605-9687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tjurberget för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tjurberget för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 / 3 2023



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2023	2022	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter							
Årsavgifter	662,0	630,5	630,5	620,2	606,5	606,5	606,5
Hysesintäkt bostad	0	0	0	10,4	41,7	41,7	41,7
Bredbandsavgifter	54,1	48,8	48,8	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	6,0	0	3,6	1,2	1,2	0
S:a intäkter	716,1	685,3	679,3	634,2	649,4	649,4	648,2
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, hiss, snö	-43,0	-39,1	-39,0	-18,7	-16,9	-22,9	-18,7
Elavgifter	-44,0	-37,5	-20,0	-22,6	-17,1	-18,8	-17,6
Fjärrvärme	-180,0	-161,8	-168,0	-169,7	-146,8	-155,7	-161,9
Vatten	-35,0	-28,7	-27,0	-26,7	-25,7	-21,6	-22,3
Städning	-14,0	-12,6	-13,0	-12,0	-7,2	0	0
Renhållning hushållssopor	-37,0	-32,3	-29,0	-28,2	-23,7	-21,3	-20,4
Löpande reparationer	-45,0	-25,6	-40,0	-25,9	-17,7	-24,1	-20,7
Övriga fastighetskostnader	-12,0	-10,6	-12,0	-9,2	-9,8	-6,9	-6,7
Fastighetsavgift	-25,4	-24,3	-24,3	-21,9	-21,4	-20,7	-20,1
Fastighetsförsäkring	-15,3	-14,5	-14,5	-13,8	-13,5	-13,4	-13,2
Bredband	-51,0	-47,2	-48,8	-3,8	0	0	0
Förvaltning	-36,0	-33,5	-32,0	-30,9	-33,0	-32,4	-31,4
Revision	-18,0	-17,6	-16,0	-16,0	-16,0	-17,0	-15,0
Övriga förvaltningskostnad	-2,0	-9,2	-2,0	-71,5	-0,7	-1,6	-1,0
Bankavgifter	-1,7	-1,7	-1,7	-1,5	-1,5	-1,4	-1,4
S:a driftskostnader	-559,4	-496,2	-487,3	-472,4	-351,0	-357,8	-350,4
Driftsresultat	156,7	189,1	192,0	161,8	298,4	291,6	297,8
Ränteintäkter	40,0	21,2	0	0,2	0	0	0
Räntekostnader	-38,8	-44,7	-44,1	-49,7	-53,5	-71,5	-67,5
S:a finansiella intäkter & kostn	1,2	-23,5	-44,1	-49,5	-53,5	-71,5	-67,5
Kassaflöde från driftsverks	157,9	165,6	147,9	112,3	244,9	220,1	230,3
Underhållskostnader	0	-155,3	-166,0	-241,8	-31,5	-78,0	-18,8
Resultat före avskrivningar	157,9	10,3	-18,1	-129,5	213,4	142,1	211,5
Avskrivningar	-222,2	-222,2	-212,7	-212,7	-212,7	-212,7	-212,7
Redovisat resultat	-64,3	-211,9	-230,8	-342,2	0,7	-70,6	-1,2