

# Brf Tattby 4:1

Årsredovisning 220701-230630

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight against the yellow background.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Tattby 4:1**  
769610-3329  
Räkenskapsåret  
**2022-07-01 - 2023-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tattby 4:1, 769610-3329, med säte i Nacka, får härmed upprätta årsredovisning för 2022-07-01 - 2023-06-30.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att utan tidsbegränsning i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-29 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ola Lindberg	Ordförande	2023
Marin Dodik	Ledamot	2023
Ella Nannini	Ledamot	2023
Teres Pålsson	Ledamot	2023

##### Ordinarie revisorer

Toresson Revision AB	Extern revisor	2023
----------------------	----------------	------

##### Valberedning

Lars Lilius	Sammanställande	2023
Ella Nannini		2023

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Nacka Tattby 4:1 i Nacka kommun med därpå uppförd byggnad med 81 lägenheter och 23 lokaler. Byggnaden är uppförd 1972. Fastighetens adress är Torggatan 2-6.

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter, 23 lokaler samt 50 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	4 rok	6 rok
62	12	6	1

Total tomtarea:	9966 kvm
Total bostadsarea:	4191 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3873 kvm
- varav hyresrättsarea:	318 kvm
Total lokalarea:	2071 kvm
Total garagearea:	600 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB	24 kvm
SaltsjöBil AB	132 kvm
SaltsjöBil AB	197 kvm
SaltsjöBil AB	53 kvm
SaltsjöBil AB	50 kvm
SaltsjöBil AB	83 kvm
SaltsjöBil AB	110 kvm
Salsjö Blommor AB	55 kvm
Martin Tillander	50 kvm
Lilo Bygg & Design AB	87 kvm
Källström och Partners Inrednings AB	87 kvm
Kramol Bygg AB	83 kvm
Kramol Bygg AB	63 kvm
KNG Utveckling AB	34 kvm
J & B SALTIS AB	56 kvm
J & B SALTIS AB	203 kvm
J & B SALTIS AB	90 kvm
J & B SALTIS AB	67 kvm
Hemma och Bo hemstjänst i Sverige AB	131 kvm
Gertrud Holmgren	63 kvm
Björn Franzéns Rör AB	71 kvm
Björn Franzéns Rör AB	84 kvm
Vakans	198 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-04-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Saltsjöbadens Åkeri Schakt AB	Vinterrenhållning
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Tele2 Sverige AB	Bredband
Smart Förvaltning Sverige AB	Städning
Nacka Energi AB	Elavtal avseende volym
Ngenic Sverige AB	Mätning EI
Hissen elektromekanisk verkstad AB	Serviceavtal hissar
Hr Björkmans Entrémattor AB	Serviceavtal mattor

## Underhåll och reparationer

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 380 767 kr och planerat underhåll för 221 876 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 742 579 kr 2022/2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 278 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av taket, skyddsrum och relining.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 938 517 kr för 2022/2023, detta motsvarar 310 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

### Tidigare utfört underhåll

	År
Passersystem	2020-2021
Dörrpartier, Torgg. 4C	2020
Belysning (fasad och trapphus)	2020
Varmvattenbredare	2020
OVK-besiktning	2019
Entrédörrar	2019
Garageportar, renovering	2019
Fönsterbyte	2019-2020
Hiss, renovering	2019-2020
Ytterdörrar	2019-2020

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 april 2023, (samt extra föreningsstämma 9 november 2022). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## **Medlemsinformation**

### Överlåtelser

Under 2022/2023 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelser).

Under 2022/2023 har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-06-30: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-06-30: 7 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 89 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 91 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 20 %.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Rörelsens intäkter	6 682	5 715	5 702	5 684
Resultat efter finansiella poster*	-631	-978	557	364
Förändring av underhållsfond	881	1 066	1 080	2 112
Resultat efter fondförändringar	-2 151	-2 044	-524	-1 748
Sparande kr / kvm	71	127	302	255
Soliditet %	55	55	56	55
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	879	799	785	777
Bostadshyra kr / kvm	1 038	1 117	1 117	1 117
Lokalhyra kr / kvm	866	885	916	902
Driftskostnad, kr / kvm	622	584	410	413
Energikostnad, kr / kvm	447	372	224	248
Ränta, kr / kvm	123	30	41	47
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	278	205	205	349
Lån, kr / kvm	4 232	4 232	4 232	4 280
Räntekänslighet (%)	8	9	9	9
Snittränta (%)	2,92	0,70	0,96	1,10

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

\*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022/2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2023/2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>32 928 545</b>	<b>5 328 667</b>	<b>-2 135 918</b>	<b>-977 734</b>
Disposition enligt föreningsstämma		-639 623	-977 734	977 734
Förändring av underhållsfond			639 623	
Avsättning till underhållsfond		1 742 579	-1 742 579	
Ianspråktagande av underhållsfond		-221 876	221 876	
Årets resultat				-630 601
<b>Vid årets slut</b>	<b>32 928 545</b>	<b>6 209 747</b>	<b>-3 994 732</b>	<b>-630 601</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 474 029
Årets resultat före fondförändring	-630 601
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 742 579
Årets ianspråktagande av underhållsfond	221 876
Summa över/underskott	-4 625 333

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-4 625 333</b>
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	6 144 867	5 702 518
Övriga rörelseintäkter	3	537 163	12 181
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 682 030</b>	<b>5 714 699</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-380 767	-242 523
Planerat underhåll	5	-221 876	-639 623
Driftskostnader	6	-4 069 965	-3 655 484
Övriga kostnader	7	-574 752	-373 931
Personalkostnader	8	-448 306	-464 685
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-851 045	-1 131 648
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 546 711</b>	<b>-6 507 894</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>135 319</b>	<b>-793 195</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		6 944	412
Räntekostnader		-772 865	-184 951
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-765 921</b>	<b>-184 539</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-630 602</b>	<b>-977 734</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-630 602</b>	<b>-977 734</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-630 601</b>	<b>-977 734</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10	56 499 819	57 339 874
Inventarier, maskiner och installationer	11	32 969	43 959
		<u>56 532 788</u>	<u>57 383 833</u>

**Summa anläggningstillgångar**

		<u>56 532 788</u>	<u>57 383 833</u>
--	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		876	7 534
Övriga fordringar	12	5 985 894	5 029 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	121 374	102 189
		<u>6 108 144</u>	<u>5 138 947</u>

***Kassa och bank***

	14	-	234 678
--	----	---	---------

**Summa omsättningstillgångar**

		<u>6 108 144</u>	<u>5 373 625</u>
--	--	------------------	------------------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		<u>62 640 932</u>	<u>62 757 458</u>
--	--	-------------------	-------------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		32 928 545	32 928 545
Underhållsfond		6 209 747	5 328 667
		<u>39 138 292</u>	<u>38 257 212</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 994 732	-2 135 918
Årets resultat		-630 601	-977 734
		<u>-4 625 333</u>	<u>-3 113 652</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>34 512 959</u>	<u>35 143 560</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	15,16	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	26 500 000	26 500 000
Leverantörsskulder		113 405	180 612
Depositioner		500	500
Skatteskulder		355 184	595 218
Övriga skulder		171 646	34 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	987 238	302 757
		<u>28 127 973</u>	<u>27 613 898</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>62 640 932</u>	<u>62 757 458</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	135 320	-793 195
Avskrivningar	851 045	1 131 648
	<b>986 365</b>	<b>338 453</b>
Erhållen ränta	6 944	486
Erlagd ränta	-772 865	-185 025
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>220 444</b>	<b>153 914</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	123 401	-70 828
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	514 076	-456 711
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>857 921</b>	<b>-373 625</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	-
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>857 921</b>	<b>-373 625</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 823 905</b>	<b>5 197 530</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 681 826</b>	<b>4 823 905</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Stomme och grund	55 år
Fasader/balkonger	37 år
Fönster/dörrar och portar	40-60 år
Stomkomplettering	10 år
Stamledningar VA	10-30 år
Värmesystem	10 år
Luftbehandlingssystem	27 år
Fastighetsel inkl svagström	17-60 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Årsavgifter bostäder	3 405 738	3 096 276
Hyror bostäder	330 030	355 224
Hyror lokaler	1 792 462	1 832 344
Hyror p-platser/garage	117 854	163 363
Övriga objekt	37 251	-
El	Se not 3	233 525
Överlåtelseavgifter	Se not 3	11 351
Andrahandsuthyrningsavgifter	Se not 3	24 377
Hysesrabatter	Se not 3	-14 491
Övriga debiterade avgifter	Se not 3	620
Öresutjämning	Se not 3	-71
<b>Summa</b>	<b>5 683 335</b>	<b>5 702 518</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
El	319 509	-
Debiterad fastighetsskatt	125 526	-
Överlåtelseavgifter	6 355	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 451	-
Övriga intäkter	539 826	12 181
<b>Summa</b>	<b>996 667</b>	<b>12 181</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Bostäder	-	8 371
Lokaler	-	18 574
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 199	6 006
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 233	8 357
Övrigt, gemensamma utrymmen	12 600	7 262
VA & sanitet, installationer	19 912	20 226
Ventilation, installationer	2 313	-
El, installationer	11 813	107 082
Tele/TV/porttelefon, installationer	13 446	-
Hiss	83 122	50 972
Övriga installationer	2 731	-
Hus kropp	-	3 650
Markytor	-	1 351
P-platser/garage	38 564	6 159
Vattenskador	169 834	4 512
<b>Summa</b>	<b>380 767</b>	<b>242 523</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Bostäder	-	475 000
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	48 714
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	162 978	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	78 971
VA & sanitet, installationer	38 960	-
P-platser/garage	19 938	36 938
<b>Summa</b>	<b>221 876</b>	<b>639 623</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Fastighetsavgift/skatt	300 709	295 039
Teknisk förvaltning	485 642	447 304
Besiktningkostnader	12 506	3 648
Bevakningskostnader	11 303	7 670
Snöröjning	56 177	51 529
Serviceavtal	70 404	117 189
Förbrukningsmaterial	36 001	2 952
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	32 652
El	2 461 554	2 035 299
Vatten och avlopp	334 684	294 397
Avfallshantering	110 795	122 888
Försäkringar	40 321	70 965
Hyressättningsavgift	556	-
Kabel-TV	32 743	163 158
Bredband	105 118	6 573
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	11 452	4 221
<b>Summa</b>	<b>4 069 965</b>	<b>3 655 484</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Hyra av anläggningstillgångar	86 130	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	10 063	14 269
Kostnader för transportmedel	225	-
Tele och post	6 434	32 253
Förvaltningskostnader	290 880	205 439
Revision	22 000	20 178
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	7 534	-
Jurist- och advokatkostnader	20 291	764
Bankkostnader	1 744	-
IT-tjänster	6 365	-
Övriga externa tjänster	117 558	88 584
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 754	7 480
Övriga externa kostnader	2 775	4 963
<b>Summa</b>	<b>574 752</b>	<b>373 931</b>



**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har 1 anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Styrelsearvoden	240 000	240 000
Övriga kostnadsersättningar	-	370
Övriga arvoden	10 000	85 224
Löner till anställda	116 600	49 600
<b>Summa</b>	<b>366 600</b>	<b>375 194</b>
Sociala avgifter	81 706	89 491
<b>Summa</b>	<b>448 306</b>	<b>464 685</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Byggnader	840 055	1 120 659
Inventarier, maskiner och installationer	10 990	10 989
<b>Summa</b>	<b>851 045</b>	<b>1 131 648</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	46 065 009	46 065 009
-Mark	18 784 114	18 784 114
-Markanläggningar	311 121	311 121
	<u>65 160 244</u>	<u>65 160 244</u>
<i>Uppskrivningar</i>		
-Ingående uppskrivningar	-	-
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-
-Mark	-	-
-Markanläggningar	-	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-
	-	-
	<u>65 160 244</u>	<u>65 160 244</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>		
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 509 249	-6 388 590
-Markanläggningar	-311 121	-311 121
	<u>-7 820 370</u>	<u>-6 699 711</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-840 055	-1 120 659
	<u>-840 055</u>	<u>-1 120 659</u>
	<u>-8 660 425</u>	<u>-7 820 370</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>		
<b>Redovisat värde</b>	<b>56 499 819</b>	<b>57 339 874</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	37 715 705	38 555 760
Mark	18 784 114	18 784 114
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	17 200 000	17 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>81 200 000</b>	<b>81 200 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	48 800 000	48 800 000

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-06-30	2022-06-30
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	436 982	436 982
	436 982	436 982
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>436 982</b>	<b>436 982</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-393 022	-382 033
	-393 022	-382 033
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-10 990	-10 990
	-10 990	-10 990
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-404 012</b>	<b>-393 023</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>32 969</b>	<b>43 959</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Transaktionskonto Handelsbanken	5 330 947	-
Transaktionskonto SBC	350 878	3 539 227
Räntekonto Borgo SBC	-	1 050 000
<b>Summa</b>	<b>5 681 825</b>	<b>4 589 227</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda kostnader	121 374	102 189
<b>Summa</b>	<b>121 374</b>	<b>102 189</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Kassa och bank	-	234 678
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>234 678</b>

**Not 15 Förfall fastighetslån**

	2023-06-30	2022-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	26 500 000	26 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>26 500 000</b>	<b>26 500 000</b>

**Not 16 Fastighetslån**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetslån	26 500 000	26 500 000
<b>Summa</b>	<b>26 500 000</b>	<b>26 500 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	4,77 %	2023-11-28	16 000 000		-	16 000 000
Swedbank	4,77 %	2023-11-28	10 000 000		-	10 000 000
Swedbank	4,53 %	2023-09-28	500 000		-	500 000
<b>Summa</b>			<b>26 500 000</b>		<b>-</b>	<b>26 500 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	135 521	53 125
Upplupna räntekostnader	104 949	14 974
Förutbetalda intäkter	649 373	234 658
Upplupna revisionsarvoden	22 000	-
Upplupna driftskostnader	75 395	-
<b>Summa</b>	<b>987 238</b>	<b>302 757</b>

**Not 18 Händelser efter räkenskapsår**

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 oktober 2023 då avgifterna höjdes med 15 %.

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	32 300 000	32 300 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 300 000</b>	<b>32 300 000</b>

**Eventalförpliktelser**

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa eventalförpliktelser</b>		

## Underskrifter

Nacka, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ola Lindberg  
Styrelseordförande

Marin Dodik

Ella Nannini

Teres Pålsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Carina Toresson  
Toresson Revision AB



**Brf Tattby 4:1, Årsredovisning 220701-230630**






Antal sidor: 20  
Verifikationsdatum: Okt 12 2023 09:50AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6526ADA4E58C7  
OKT 12 2023 09:50AM



Okt 11 2023 04:19PM	Tova Andersson skickade dokumentet till deltagarna
Okt 11 2023 04:29PM	Ola Lindberg granskade dokumentet:
Okt 11 2023 07:11PM	 Ola Sune Leonard Lindberg signerade dokumentet
Okt 11 2023 05:01PM	Marin Dodik granskade dokumentet:
Okt 11 2023 05:05PM	 MARIN DODIK signerade dokumentet
Okt 11 2023 04:32PM	Ella Nannini granskade dokumentet:
Okt 11 2023 04:33PM	 Ella Nannini signerade dokumentet
Okt 11 2023 08:46PM	Terese Påhlsson granskade dokumentet:
Okt 11 2023 08:53PM	 TERES PÅHLSSON signerade dokumentet
Okt 12 2023 09:49AM	Carina Toresson granskade dokumentet:
Okt 12 2023 09:50AM	 Carina Eva Marie Toresson signerade dokumentet
Okt 12 2023 09:50AM	Dokumentet har signerats



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tattby 4:1, org.nr 769610-3329.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tattby 4:1 för räkenskapsåret 1 juli 2022 – 30 juni 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 30 juni 2023 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Tattby 4:1 för räkenskapsåret 1 juli 2022 – 30 juni 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 / 2023

Carina Toresson


**RB BRF Tattby 4-1 2022-2023**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Okt 12 2023 09:51AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6526AD53EE2A3  
OKT 12 2023 09:51AM

**Registrerade händelser**

Okt 11 2023 04:13PM	Tova Andersson skickade dokumentet till deltagarna
Okt 12 2023 09:51AM	Carina Toresson granskade dokumentet:
Okt 12 2023 09:51AM	 Carina Eva Marie Toresson signerade dokumentet
Okt 12 2023 09:51AM	Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

