

# Årsredovisning 2023



**Brf Tindra**

**Org nr 769635-2124**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tindra, med säte i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket den 12 september 2019.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 augusti 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Täckerråker 1:234 i Haninge kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens byggnader färdigställdes år 2020. Fastigheten består av två flerfamiljshus med 76 bostadsrätter och fyra lokaler. Den totala boarean är cirka 3 996 kvm och lokalarean är cirka 317 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök  
28 st 2 rum och kök  
18 st 3 rum och kök  
12 st 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector försäkring via Willis Estate. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för alla medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd den 6 april 2020 efter en slutbesiktning den 6 april 2020. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

#### Föreningens lokaler

Lokalavtal är tecknat för samtliga lokaler och löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Momspliktig</i>	<i>Yta m2</i>	<i>Löptid t o m</i>
Safin KB Direkten	ja	59	2025-02-28
Salong Vi & Ni AB	ja	56	2025-01-31
STC AB	ja	133	2030-03-31
Arigato AB	ja	69	2025-03-31

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Täckerråker 1:235 gällande innergård, lägenhetsförråd samt fettavskiljare. Andelstal för gemensamhetsanläggningarna är fastställd till 76/185. Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

### Väsentliga servitut/ledningsrätter

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Servitutsavtal finns upprättat med kommunen gällande ledningar för dagvatten, brunnar och rörmagasin. Avtalet slöts i somras.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Alova Fastighetsteknik AB (fd Etcon) gällande teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning och brandskyddsarbete.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2023 haft följande sammansättning:

#### Ledamöter

Tomas Caris Andersson                      Ordförande  
Fredrik Karlsson  
Pedram Rashidian

#### Suppleanter

Ellinor Fritz

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

### **Valberedning**

Therese Blomgren  
Jenny Berg

### **Revisorer**

Clas Niklasson - auktorierad revisor, Grant Thornton - ordinarie revisor  
Örjan Karlsson - auktoriserad revisor, Grant Thornton - suppleant

### Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelse skall utgå med 2 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

### Underhållsfond

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Fastighetstaxering

Taxeringsvärde uppgår till 104 298 tkr varav byggnadsvärde 86 600 tkr och markvärde 17 698 tkr.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift gällande bostäder i 15 år. Från och med år 16 (år 2035) utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage uppgår till 61 tkr vilket utgör 1% av taxeringsvärde för lokaler/garage.

## ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

### Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 7 % januari 2023.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om - 2 071 tkr. Dock är resultat exklusive avskrivningar positivt och uppgår till + 825 tkr. Kassaflöde är positivt och likvida medel ökade med cirka + 224 tkr vid året slut. Föreningen amorterar löpande på fastighetslån med 800 tkr/år. Ett lån omförhandlades under sista kvartalet 2023.

Ikano Bostadsutveckling AB ersätter föreningen för uteblivna hyresintäkter och fastighetsskatt för lokaler under två år upp till den beräknade intäkten för full uthyrning enligt den ekonomiska planen.

### Föreningens fastighet

OVK-besiktning genomförd under kvartal 1 2023.

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskifte 103 (109) medlemmar. Under året har 11 (11) överlåtelser skett. 2 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

### Övriga avgifter enligt stadgar

Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Överlåtelseavgift = 3,5% av prisbasbelopp betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet/år betalas månadsvis.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning, tkr	4 145	3 776	3 707
Resultat efter finans. poster, tkr	-2 071	-1 958	-1 834
Soliditet (%)	74,6	74,6	74,5
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	786	730	720
Årsavgift inklusive tillägg/kvm upplåten med bostadsrätt	814	0	0
Skuldsättning/kvm (kr)	13 283	0	0
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	14 337	14 512	14 712
Sparande/kvm (kr)	204	0	0
Räntekänslighet (%)	18	0	0
Energikostnad/kvm (kr)	199	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75	0	0
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	825	939	1 055

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

#### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter inklusive IMD och obligatoriska tillägg dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och vatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

**Uppllysning om förlust**

Föreningens underskott beror på ökade kostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna, styrelsen har ävensatt högt fokus på att kostnadseffektivisera föreningens utgifter.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	178 015 000	158 253	-2 870 176	-1 957 737	<b>173 345 340</b>
Disposition av föregående års resultat:		1 467 000	-3 424 737	1 957 737	<b>0</b>
Årets resultat				-2 071 158	<b>-2 071 158</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>178 015 000</b>	<b>1 625 253</b>	<b>-6 294 913</b>	<b>-2 071 158</b>	<b>171 274 182</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 294 913
årets förlust	-2 071 158
	<b>-8 366 071</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 467 000
Från yttre fonden tas ianspråk	-73 282
i ny räkning överföres	-9 759 789
	<b>-8 366 071</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 145 448	3 776 266
Övriga rörelseintäkter		21 165	25 963
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 166 612</b>	<b>3 802 229</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 701 967	-1 633 567
Administrationskostnader	4	-248 104	-267 043
Arvoden och ersättningar	5	-137 399	-95 806
Avskrivningar		-2 896 309	-2 896 309
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 983 780</b>	<b>-4 892 725</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-817 167</b>	<b>-1 090 496</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 628	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 257 619	-867 310
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 253 991</b>	<b>-867 241</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 071 158</b>	<b>-1 957 737</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 071 158</b>	<b>-1 957 737</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	227 528 000	230 417 184
Inventarier, verktyg och installationer	7	21 375	28 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>227 549 375</b>	<b>230 445 684</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>227 549 375</b>	<b>230 445 684</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 549	8 056
Övriga fordringar		92 022	59 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	163 086	125 202
Avräkningskonto förvaltare		1 866 456	1 642 410
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 129 113</b>	<b>1 834 993</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 129 113</b>	<b>1 834 993</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>229 678 488</b>	<b>232 280 677</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		178 015 000	178 015 000
Fond för yttre underhåll		1 625 253	158 253
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>179 640 253</b>	<b>178 173 253</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 294 913	-2 870 176
Årets resultat		-2 071 158	-1 957 737
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 366 071</b>	<b>-4 827 913</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>171 274 182</b>	<b>173 345 340</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	28 170 000	42 905 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 170 000</b>	<b>42 905 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	29 120 000	15 085 000
Förskott från kunder		202 396	202 396
Leverantörsskulder		86 134	122 417
Aktuella skatteskulder		121 960	113 810
Övriga skulder		159 539	28 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	544 277	477 929
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 234 306</b>	<b>16 030 337</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>229 678 488</b>	<b>232 280 677</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 071 158	-1 957 737
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 896 309	2 896 309
Förändring skatteskuld/fordran		8 150	-112 564
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>833 301</b>	<b>826 008</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		507	-8 056
Förändring av kortfristiga fordringar		-70 581	121 195
Förändring av leverantörsskulder		-36 283	-46 150
Förändring av kortfristiga skulder		14 232 101	-14 788 750
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>14 959 045</b>	<b>-13 895 753</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-35 625
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-35 625</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-14 735 000	13 935 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-14 735 000</b>	<b>13 935 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>224 045</b>	<b>3 622</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 642 410	1 638 789
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 866 455</b>	<b>1 642 411</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll, enligt stadgarna, görs i bokslutet.

#### 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 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 bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 juni 2020.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### Tillämpade avskrivningstider:

Stomme/grund	120 år
Stammar/värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr/övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 140 006	2 916 455
Hyror lokaler	759 017	684 725
Kabel TV/Bredband	111 592	80 116
Fastighetsskatt	61 041	61 041
Elavgifter	37	0
Värmeavgifter	38 751	23 960
Vattenavgifter	21 559	9 859
Övriga intäkter	13 444	111
	<b>4 145 447</b>	<b>3 776 267</b>

I årsavgiften ingår värme, TV, bredband, telefoni.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	110 869	104 321
Trädgårdsskötsel	0	20 591
Trivselåtgärder	837	0
Städkostnader	140 268	133 732
Snöröjning/sandning	-10 147	51 559
Serviceavtal	17 136	31 614
Hisskostnader	52 274	70 562
Besiktningsskostnader	0	15 605
Gemensamhetsanläggningar	48 348	47 044
Reparationer	54 727	56 861
Planerat underhåll	73 282	0
Fastighetsel	74 987	114 839
Uppvärmning	410 707	424 027
Vatten/avlopp	370 655	302 047
Avfallshantering	140 645	76 656
Försäkringskostnader	77 226	72 174
Kabel TV/Bredband	119 788	84 350
Korttidshyra	357	0
Förbrukningsinventarier	363	12 430
Förbrukningsmaterial	1 628	941
Bevakningskostnader	18 019	14 213
	<b>1 701 969</b>	<b>1 633 566</b>

#### Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	60 980	60 980
Porto	240	0
Föreningsgemensamma kostnader	11 133	22 471
Revisionsarvode	19 374	18 143
Ekonomisk förvaltning	130 796	113 512
Bankkostnader	244	0
Underhållsplan	13 366	29 136
Medlems-/föreningsavgifter	7 150	7 040
Övriga poster	4 821	15 760
	<b>248 104</b>	<b>267 042</b>

#### Not 5 Arvoden och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvoden	104 550	72 901
Sociala avgifter	32 849	22 905
	<b>137 399</b>	<b>95 806</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 478 954	200 478 954
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200 478 954</b>	<b>200 478 954</b>
Ingående avskrivningar	-7 467 815	-4 578 632
Årets avskrivningar	-2 889 184	-2 889 184
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 356 999</b>	<b>-7 467 816</b>
Redovisat värde mark	37 406 047	37 406 047
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>37 406 047</b>	<b>37 406 047</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>227 528 002</b>	<b>230 417 185</b>
Taxeringsvärden byggnader	86 600 000	86 600 000
Taxeringsvärden mark	17 698 000	17 698 000
	<b>104 298 000</b>	<b>104 298 000</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 625	0
Inköp	0	35 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 625</b>	<b>35 625</b>
Ingående avskrivningar	-7 125	0
Årets avskrivningar	-7 125	-7 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 250</b>	<b>-7 125</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 375</b>	<b>28 500</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	91 744	77 226
Kabel TV	0	5 632
Ekonomisk förvaltning	24 355	23 586
Medlemsavgifter	7 150	0
Bredband	38 298	17 243
Övervakningssystem	1 539	1 515
	<b>163 086</b>	<b>125 202</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	0,71	2024-07-01	14 335 000	14 535 000
Danske Bank	1,60	2025-06-30	14 285 000	14 485 000
Danske Bank	3,90	2025-12-31	14 385 000	14 485 000
Danske Bank	3,28	2026-06-30	14 285 000	14 485 000
			<b>57 290 000</b>	<b>57 990 000</b>
Kortfristig skuld			29 120 000	15 085 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2024 varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig skuld:

lån som förfaller inom ett år = 28 720 000 kronor

amortering långfristiga lån = 800 000 kronor



### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvode	105 000	72 900
Sociala avgifter	32 991	22 905
Revisionsarvode	17 900	17 000
Räntekostnader	7 795	2 781
Fastighetsel	6 885	16 716
Fjärrvärme	45 932	61 466
Reparationer	4 982	8 738
Snöröjning	0	6 774
Förutbetalda hyror och avgifter	322 792	268 649
	<b>544 277</b>	<b>477 929</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	59 940 000	59 940 000
	<b>59 940 000</b>	<b>59 940 000</b>

Haninge den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tomas Caris Andersson  
Ordförande

Fredrik Karlsson

Pedram Rashidian

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor





# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Tindra.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-21 08:18:57

Dokumentet är undertecknat av:

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2024-03-21 08:18:57
 Jan Fredrik Karlsson (19870605XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-19 19:56:24
 PEDRAM RASHIDIAN (19951109XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-19 19:56:39
 TOMAS ANDERS OLOF CARIS ANDERSSON (19850326XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-19 19:56:26



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Tindra.pdf (465189 byte)

A6CF5B7012B81D913339BAE16687B793FDCABEBAAE44AD4CFD66EAFE8F8608D089AE5F43BB0E4B0EEF09  
EEBC8C45FDDD21DC622DC9BF61C64E744C1A058F130F

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tindra

Org.nr. 769635 - 2124

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tindra för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tindras finansiella ställning per den 31 december 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.

### 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.

### Styrelsen 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisionsmed 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 Bostadsrättsföreningen Tindra för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tindra 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-21 08:19:57

Dokumentet är undertecknat av:

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2024-03-21 08:19:57



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (160343 byte)

980A8C34126E6E6875527834E8E75CBCCA86199A32041468D8A4ADFFD74D73A1DA2AA8411A15F7482068  
62459370CFD6C8398ACDE3D4B9DB2F48603339670592

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

