

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tallslätten i Åhus

769638-6320

Räkenskapsåret

2023

clw. PK MD L OE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallslätten i Åhus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnader

32 lägenheter, varav 24 lägenheter i tvåplans radhus, 3 huskroppar med 8 lägenheter i respektive hus, och 8 lägenheter i enplans radhus, 2 huskroppar med 4 lägenheter i respektive hus. Totalboyta är 2 272 kvm.

Utöver lägenheten ingår balkong och uteplats i upplåtelsen.

Föreningen har sitt säte i Åhus.

Förlust

Förlusten består av ökade räntekostnader samt den ökade inflationen.

För att motverka underskott öka årsavgifter och minska kostnader.

Medlemsinformation

Styrelsen

Ordförande	Ralph Lerner
Ledamot	Oskar Ekberg
Ledamot	Madeleine Jörgensen
Ledamot	Per-Åke Nordstedt
Ledamot	Malin Wenzel

Antal medlemmar

Föreningen hade 43 medlemmar 2023-12-31.

dlw. W NO P OE

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020 (9 mån)
Nettoomsättning	2 299	1 838	0	0
Resultat efter finansiella poster	-240	-163	-1	0
Soliditet (%)	64,6	64,4	36,0	100,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	696	495	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 211	13 345	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	201	159	0	0
Räntekänslighet (%)	19,0	27,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	245	246	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	65,3	60,6	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 720 000	-1 283	-163 019	56 555 698
Disposition av föregående års resultat:		-163 019	163 019	0
Årets resultat			-240 020	-240 020
Belopp vid årets utgång	56 720 000	-164 302	-240 020	56 315 678

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-164 302
årets förlust	-240 020
	-404 322
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	160 000
	-564 322
	-404 322

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

dlw. P M E OE

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 298 686	1 837 722
Övriga rörelseintäkter		122 639	16 700
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 421 325	1 854 422
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-854 101	-859 346
Övriga externa kostnader	4	-73 994	-83 539
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-696 910	-525 069
Summa rörelsekostnader		-1 625 005	-1 467 954
Rörelseresultat		796 320	386 468
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 288	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 037 628	-549 487
Summa finansiella poster		-1 036 340	-549 487
Resultat efter finansiella poster		-240 020	-163 019
Resultat före skatt		-240 020	-163 019
Årets resultat		-240 020	-163 019

dlw. W R OE

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	85 969 021	86 665 931
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		85 969 021	86 665 931
Summa anläggningstillgångar		85 969 021	86 665 931
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		429 775	421 473
Övriga fordringar		123 927	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	83 577	243 021
Summa kortfristiga fordringar		637 279	664 494
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		566 479	525 912
Summa kassa och bank		566 479	525 912
Summa omsättningstillgångar		1 203 758	1 190 406
SUMMA TILLGÅNGAR		87 172 779	87 856 337

dlw. W R de

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 720 000	56 720 000
Summa bundet eget kapital		56 720 000	56 720 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-164 302	-1 283
Årets resultat		-240 020	-163 019
Summa fritt eget kapital		-404 322	-164 302
Summa eget kapital		56 315 678	56 555 698
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	29 709 719	30 014 435
Summa långfristiga skulder		29 709 719	30 014 435
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		304 716	304 716
Leverantörsskulder		103 712	117 790
Skatteskulder		47 850	47 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	691 104	815 848
Summa kortfristiga skulder		1 147 382	1 286 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 172 779	87 856 337

dlw.

W OF R

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-240 020	-163 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	696 910	525 069
Betald skatt	-123 927	47 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	332 963	409 900
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-8 302	-421 473
Förändring av kortfristiga fordringar	159 444	4 096 285
Förändring av leverantörsskulder	-14 078	117 790
Förändring av kortfristiga skulder	-124 744	1 120 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	345 283	5 323 066
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-12 191 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-12 191 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	30 471 509
Amortering av lån	-304 716	-56 601 380
Erhållna medlemsinsatser	0	25 080 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-304 716	-1 049 871
Årets kassaflöde	40 567	-7 917 805
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	525 912	8 443 717
Likvida medel vid årets slut	566 479	525 912

dlw. K OE R
M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

dlw. 17 05 10

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 581 600	1 123 784
Betalda driftkostnader	638 707	711 805
Laddning av bilar	9 090	2 134
Uthyrning rum	69 300	0
Öres- och kronutjämning	-11	0
	2 298 686	1 837 723

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
V/A	85 142	57 618
El	472 628	500 760
Avfall	75 511	66 764
Fastighetsförsäkring	56 300	36 817
Fastighetsskötsel	52 082	25 370
Bredband	68 666	53 926
Övriga fastighetskostnader	43 772	70 241
Fastighetsskatt	0	47 850
	854 101	859 346

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	3 686	4 065
Ersättningar till revisor	12 000	18 000
Redovisningstjänster	50 000	55 833
Bankkostnader	4 150	2 787
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	2 154	2 855
Programvaror	2 005	0
	73 995	83 540

Not 5 A- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar byggnader	696 910	525 069
	696 910	525 069

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighet	1 037 628	549 487
	1 037 628	549 487

dw. *W OF* *R*
M

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 191 000	0
Inköp		12 191 000
Omklassificeringar		75 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 191 000	87 191 000
Ingående avskrivningar	-525 069	0
Årets avskrivningar	-696 910	-525 069
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 221 979	-525 069
Utgående redovisat värde	85 969 021	86 665 931

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	75 000 000
Omklassificeringar		-75 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	53 901	51 312
Bredband	17 176	17 187
Ekonomisk förvaltning	12 500	12 500
Avläsning driftkostnader	0	162 022
83 577	243 021	

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,11	2026-06-01	10 071 509	10 071 509
Stadshypotek	2,73	2024-06-01	10 200 000	10 200 000
Stadshypotek	3,209	2023-02-22	0	10 047 642
Stadshypotek	5,163	2024-02-22	9 742 926	0
Avgår kortfristig del			-304 716	-304 716
			29 709 719	30 014 435

Skuld som förfaller senare än fem år efter balansdagen uppgår till 28 490 855 kr.

Handwritten signature and initials

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	102 404	83 341
Övriga upplupna kostnader	67 281	134 379
Förutbetalda intäkter	521 419	598 128
	691 104	815 848

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 472 000	30 472 000
	30 472 000	30 472 000

Åhus 2024-04-18


Ralph Lerner
Ordförande


Oskar Ekberg


Madeleine Jörgensen


Per-Åke Nordstedt


Malin Wenzel

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-18


Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallslätten i Åhus, org.nr 769638-6320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallslätten i Åhus för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Tallslätten i Åhus 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 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.

Växjö den 18 april 2024



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor