

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Tehuset
Org nr: 747000-0550



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättföreningen
Tehuset får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-09-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-28. Föreningen har sitt säte i Trelleborg kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras. Dessa bokförs därför enligt gällande regelverk som kortfristig skuld.

Föreningens likviditet har förändrats under året från 80% till 93%.

I resultatet ingår avskrivningar med 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 323 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ripahejdan 8 i Trelleborgs Kommun. På fastigheterna finns en byggnader med 33 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastigheternas adress är Ripagatan 21 och Heskillegatan 32-34 i Trelleborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	1	
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	14	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Area:		
Total tomtarea		1 920 m ²
Total bostadsarea		2 218 m ²
Garagelokaler		195 m ²
Lokaler hyresrätt		26 m ²
Total lokalarea		221 m ²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	28 733 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 733 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal från och med 2018-06-01. Föreningens valda revisor är Faktor AB med Håkan Ekstrand som auktoriserad revisor.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 104 tkr och planerat underhåll för 34 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har avsatt 670 tkr för året för kommande behov. Detta gör att underhållsfonden vid utgången av året uppgår till 1 805 tkr efter uttag för årets utförda underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Byte torktumlare	18 079
Trädäck	16 329

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kevin Nilsson	Ordförande	2024
Rasmus Dahl	Sekreterare	2024
Robert Andersson	Ledamot	2025
Marianne Andersson	Ledamot	2024
Mattias Dahl	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Victor Jönsson Lindell	Suppleant	2024
Roger Karlsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 20,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 622 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 463 240	1 397 257	1 335 269	1 285 285	1 253 450
Rörelsens intäkter	1 557 076	1 486 880	1 427 046	1 381 623	1 332 983
Resultat efter finansiella poster	175 703	291 129	304 509	-31 525	-460 205
Årets resultat	175 703	291 129	304 509	-31 525	-460 205
Resultat exkl avskrivningar	322 985	438 411	451 791	115 757	-312 923
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-347 015	213 411	226 791	-109 243	-537 923
Balansomslutning	5 126 233	5 157 535	4 998 602	4 943 031	5 102 704
Årets kassaflöde	95 875	308 346	207 853	-39 719	-457 290
Soliditet %	59	55	51	46	45
Likviditet %	93	80	79	267	299
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	94	93	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	660	631	602	579	571
Driftkostnader kr/kvm	390	339	309	423	580
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	376	320	309	287	258
Energikostnad kr/kvm	174	193	181	164	191
Underhållsfond kr/kvm	740	479	406	314	357
Reservering till underhållsfond kr/kvm	275	92	92	92	92
Sparande kr/kvm	147	199	185	183	194
Ränta kr/kvm	32	17	15	22	22
Skuldsättning kr/kvm	760	816	897	969	1 063
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	835	897	986	1 066	1 169
Räntekänslighet %	1,3	1,4	1,6	1,8	2,0

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	173 700	435 772	1 169 318	528 221	291 129
Disposition enl. årsstämmobeslut				291 129	-291 129
Reservering underhållsfond			670 000	-670 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-34 408	34 408	
Årets resultat					175 703
Vid årets slut	173 700	435 772	1 804 910	183 758	175 703

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	819 350
Årets resultat	175 703
Årets fondreservering enligt stadgarna	-670 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	34 408
Summa	359 461

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **359 461**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 463 240	1 397 257
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 836	89 623
Summa rörelseintäkter		1 557 076	1 486 880
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-951 311	-826 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 289	-81 424
Personalkostnader	Not 6	-104 097	-106 668
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-147 282	-147 282
Summa rörelsekostnader		-1 315 980	-1 161 460
Rörelseresultat		241 097	325 420
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 076	6 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-78 470	-40 735
Summa finansiella poster		-65 394	-34 291
Resultat efter finansiella poster		175 703	291 129
Årets resultat		175 703	291 129

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 161 789	3 309 071
Summa materiella anläggningstillgångar		3 161 789	3 309 071
Summa anläggningstillgångar		3 161 789	3 309 071
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	1 807	1 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 316	62 175
Summa kortfristiga fordringar		84 123	64 019
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 880 321	1 784 446
Summa kassa och bank		1 880 321	1 784 446
Summa omsättningstillgångar		1 964 444	1 848 464
Summa tillgångar		5 126 233	5 157 535

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	173 700	173 700	
Uppskrivningsfond	435 772	435 772	
Reservfond	250 000	250 000	
Fond för yttre underhåll	1 804 910	1 169 318	
Summa bundet eget kapital	2 664 382	2 028 790	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	183 758	528 221	
Årets resultat	175 703	291 129	
Summa fritt eget kapital	359 461	819 350	
Summa eget kapital	3 023 843	2 848 140	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 852 486	1 989 154
Leverantörsskulder		11 853	84 132
Skatteskulder		4 349	5 504
Övriga skulder	Not 13	21 240	13 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	212 462	216 778
Summa kortfristiga skulder		2 102 390	2 309 395
Summa eget kapital och skulder		5 126 233	5 157 535

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	175 703	291 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	147 282	147 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	322 985	438 411
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-20 104	2 130
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-70 337	65 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	232 543	505 911
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-136 668	-197 565
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136 668	-197 565
Årets kassaflöde	95 875	308 346
Likvidamedel vid årets början	1 784 446	1 476 100
Likvidamedel vid årets slut	1 880 321	1 784 446
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Balkonger	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 379 832	1 314 149
Hyror, lokaler	37 768	37 768
Hyror, garage	46 560	46 560
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-600	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-320	-620
Summa nettoomsättning	1 463 240	1 397 257

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Balkonginglasning	84 528	84 528
Övriga ersättningar	9 190	4 795
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	120	300
Summa övriga rörelseintäkter	93 836	89 623

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-34 408	-45 858
Reparationer	-104 287	-63 606
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 767	-57 457
Försäkringspremier	-43 495	-41 401
Kabel- och digital-TV	-114 262	-68 887
Serviceavtal	-4 475	0
Obligatoriska besiktningar	0	-18 125
Förbrukningsinventarier	-284	-18 586
Vatten	-94 028	-87 836
Fastighetsel	-56 142	-94 372
Uppvärmning	-273 732	-289 483
Sophantering och återvinning	-41 828	-40 475
Förvaltningsarvode drift	-124 603	0
Summa driftskostnader	-951 311	-826 086

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-71 571	-57 318
Lokalkostnader	-280	0
Arvode, yrkesrevisorer	-12 063	-14 250
Övriga förvaltningskostnader	-15 297	-4 082
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 188	-2 415
Kontorsmateriel	-2 625	0
Bankkostnader	-2 266	-3 360
Summa övriga externa kostnader	-113 289	-81 424

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-48 000	-39 000
Styrelsearvoden	-23 069	-28 980
Sammanträdesarvoden	-8 700	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-17 480
Pensionskostnader	-2 294	-1 864
Sociala kostnader	-22 034	-19 344
Summa personalkostnader	-104 097	-106 668

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-19 197	-19 197
Avskrivningar tillkommande utgifter	-128 085	-128 085
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-147 282	-147 282

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-77 603	-40 735
Övriga räntekostnader	-867	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-78 470	-40 735

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 919 699	1 919 699
Mark	407 276	407 276
Tillkommande utgifter	3 202 125	3 202 125
	5 529 100	5 529 100
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 529 100	5 529 100

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
 Vid årets början

Byggnader	-1 013 076	-994 682
Tillkommande utgifter	-1 206 150	-1 078 065
	-2 219 226	-2 072 747

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-19 197	-19 197
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-128 085	-128 085
	-147 282	-147 282

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 366 508	-2 220 029
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

	3 161 789	3 309 071
--	------------------	------------------

Byggnader	886 623	905 820
Mark	407 276	407 276
Tillkommande utgifter	1 867 890	1 995 975

Taxeringsvärden

Bostäder	28 000 000	28 000 000
Lokaler	733 000	733 000

Totalt taxeringsvärde

	28 733 000	28 733 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	19 962 000	19 962 000
--	------------	------------

varav mark

	8 771 000	8 771 000
--	-----------	-----------

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 807	1 844
Summa övriga fordringar	1 807	1 844

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	44	1 402
Företagskonto	778 509	767 156
Transaktionskonto	1 101 768	1 015 887
Summa kassa och bank	1 880 321	1 784 446

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	1 852 486	1 989 154
Lån för omsättning kommande år	-1 715 818	-1 852 486
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-136 668	-136 668
Långfristig skuld vid årets slut	0	476 654

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,78%	2024-03-28	1 512 500,00	0,00	50 000,00	1 462 500
SWEDBANK	1,53%	2024-03-28	476 654,00	0,00	86 668,00	389 986
Summa			1 989 154,00	0,00	136 668,00	1 852 486,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 1 462 500 kr och lån 389 986 kr som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 136 668 kr varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering kommande fem år är ca 137 tkr årligen. Skuld efter fem år blir således 0 kr utifrån att lån skall sätta som och redovisas som kort skuld. Baseras på att lånen beviljas igen av kreditgivarna och amortering sker enligt ovan så beräknas skulden vara 1 169 146 kr efter fem år med nuvarande amortering.

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	2 701
Skuld sociala avgifter och skatter	21 240	11 126
Summa övriga skulder	21 240	13 827

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 529	4 822
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 690
Upplupna elkostnader	5 653	12 235
Upplupna vattenavgifter	8 789	7 287
Upplupna värmekostnader	45 324	43 046
Upplupna kostnader för renhållning	3 064	3 064
Upplupna revisionsarvoden	13 313	11 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	133 791	125 384
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 462	216 778

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 202 000	4 202 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Trelleborg, enligt datum för digital signering.

Kevin Nilsson

Rasmus Dahl

Robert Andersson

Marianne Andersson

Mattias Dahl

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital signering.

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557511158067

Dokument

BRF Tehuset Årsredovisning 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-02-21 09:26:01 CET (+0100) av Ulf Andersson (UA)
Färdigställt 2024-02-26 08:42:57 CET (+0100)

Initierare

Ulf Andersson (UA)
Riksbyggen
ulf.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Kevin Nilsson (KN)
BRF Tehuset
kevinnilsson90@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KEVIN NILSSON"
Signerade 2024-02-21 09:39:01 CET (+0100)

Rasmus Dahl (RD)
BRF Tehuset
rasmus.dahl@malmo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Teddy Rasmus Peter Dahl"
Signerade 2024-02-23 15:26:29 CET (+0100)

Robert Andersson (RA)
BRF Tehuset
robert.andersson672@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Robert Andersson"
Signerade 2024-02-21 09:31:25 CET (+0100)

Marianne Andersson (MA)
BRF Tehuset
bernhardina.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIANNE ANDERSSON"
Signerade 2024-02-21 13:31:22 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511158067

Mattias Dahl (MD)
BRf Tehuset
mattias@swedagent.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS DAHL"
Signerade 2024-02-21 09:51:13 CET (+0100)*

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-02-26 08:42:57 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tehuset

Org.nr 747000-0550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tehuset för räkenskapsåret 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 Tehuset för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

Brf Tehuset

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Tehuset i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se