

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tessingården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1939-02-06.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Västerås.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Västerås Fjalar 11	1939	Västerås

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 1 691 kvm och 1 lokal om 108 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Mathias Vestby	Ordförande
Erik Wik	Styrelseledamot
Fredrik Lindholm	Styrelseledamot
Linnea Björebo	Styrelseledamot
Magnus Åström	Styrelseledamot

### Valberedning

Styrelsen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening

### Revisorer

Clas Pettersson    Extern revisor    Skedevi Torpa revision och ekonomikonsult AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-23. Antagande av nya stadgar, beslut 1 av 2, enhälligt beslut.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

### Utförda historiska underhåll

- 2002** ● Bredband indraget  
Fönsterbyte
- 2007** ● Utbyte av entrépartier samt yttre källardörrar
- 2008-2009** ● Renovering av lokal
- 2010** ● Renovering av balkongerna
- 2013** ● Indragning av ventilation av lokal
- 2014** ● Låscylinderbyte i fastighet  
Installation av lampor på alla balkonger
- 2015** ● Byte till LED-belysning och armatur i trappuppgång - För att minimera brandrisk och minska energiåtgång
- 2016** ● Nya porttelefoner
- 2017** ● Renoverat mangelrum - För att kunna ha som en trivsellokal
- 2020** ● Asfaltering, innergård  
Godkänd OVK
- 2021** ● Trapphus, målning
- 2022** ● Ny tvättmaskin till tvättstugan  
Ny torktumlare till tvättstugan

### Avtal med leverantörer

Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Bergslagen
Bredband, 100/10	Bahnhof
Kabel-tv, basutbud	Tele2
Fastighetsskötsel	Västerås service & anläggning
Ekonomisk förvaltning	SBC

### Övrig verksamhetsinformation

På årsstämman 2023-05-31 antogs nya stadgar, beslut 2 av 2, enhälligt beslut.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 9 % från 2024-01-01. Bredbandsavgiften ligger kvar på 150 kr/månad.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 394 562	1 260 734	1 245 630	1 190 432
Resultat efter fin. poster	95 587	104 972	-91 225	122 726
Soliditet (%)	40	39	33	34
Yttre fond	1 642 491	1 513 433	1 365 789	1 188 733
Taxeringsvärde	27 311 000	27 311 000	18 581 000	18 581 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	748	675	675	649
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	90,1	90,4	60,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 357	1 357	1 750	1 750
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 276	1 276	1 645	1 645
Sparande per kvm totalyta, kr	139	171	152	174
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	16	16	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	168	167	166	150
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	34	32	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	217	217	214	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,13	0,70	-	-
Räntekänslighet (%)	1,82	2,0	2,6	2,7

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - En procent av räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	133 275	-	-	133 275
Fond, yttre underhåll	1 513 433	-109 811	238 869	1 642 491
Balanserat resultat	-93 783	214 783	-238 863	-117 869
Årets resultat	104 972	-104 972	95 587	95 587
<b>Eget kapital</b>	<b>1 657 897</b>	<b>0</b>	<b>95 587</b>	<b>1 753 484</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	121 000
Årets resultat	95 587
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-238 869
<b>Totalt</b>	<b>-22 281</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	60 625
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>38 344</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 394 562	1 260 734
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 420
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 394 562</b>	<b>1 267 154</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-908 563	-868 588
Övriga externa kostnader	9	-132 922	-113 485
Personalkostnader	10	-78 852	-72 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 504	-93 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 213 841</b>	<b>-1 147 856</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>180 721</b>	<b>119 298</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 607	4 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-94 740	-18 474
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 133</b>	<b>-14 326</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>95 587</b>	<b>104 972</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>95 587</b>	<b>104 972</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	3 467 708	3 561 212
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 467 708</b>	<b>3 561 212</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 467 708</b>	<b>3 561 212</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 556	64 167
Övriga fordringar	14	864 203	574 552
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>875 759</b>	<b>638 719</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>875 759</b>	<b>638 719</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 343 467</b>	<b>4 199 931</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		133 275	133 275
Fond för yttre underhåll		1 642 491	1 513 433
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 775 766</b>	<b>1 646 708</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-117 869	-93 783
Årets resultat		95 587	104 972
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-22 281</b>	<b>11 189</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 753 484</b>	<b>1 657 897</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	210 646	181 828
Skulder till kreditinstitut		2 295 000	2 295 000
Leverantörsskulder		74 456	58 586
Skatteskulder		9 881	6 620
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 589 983</b>	<b>2 542 034</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 343 467</b>	<b>4 199 931</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>180 721</b>	<b>119 298</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	93 504	93 506
	<b>274 225</b>	<b>212 804</b>
Erhållen ränta	9 607	4 148
Erlagd ränta	-94 850	-18 509
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>188 981</b>	<b>198 443</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	50 803	-90
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 059	-4 433
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>287 843</b>	<b>193 920</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-663 735
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-663 735</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>287 843</b>	<b>-469 815</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>574 522</b>	<b>1 044 337</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>862 365</b>	<b>574 522</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tessingården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår värme, vatten, basutbud för kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar. Bredband debiteras per lägenhet.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 199 592	1 098 060
Hysesintäkter lokaler	108 768	106 631
Bredband	64 800	43 200
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättningsavgift	1 576	12 800
Överlåtelseavgift	5 514	0
Andrahandsuthyrning	14 012	0
Öres- och kronutjämning	-0	43
<b>Summa</b>	<b>1 394 562</b>	<b>1 260 734</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	420
Återbäring försäkringsbolag	0	6 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>6 420</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	120 258	87 500
Gårdkostnader	0	1 124
Sophantering	0	1 343
Serviceavtal	14 626	13 064
Förbrukningsmaterial	135	4 144
<b>Summa</b>	<b>135 019</b>	<b>107 175</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	6 323
Trapphus/port/entr	0	975
Dörrar och lås/porttele	22 500	0
VVS	42 867	8 582
Ventilation	0	4 937
Elinstallationer	0	2 950
Balkonger/altaner	0	-5 292
<b>Summa</b>	<b>65 367</b>	<b>18 474</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	109 811
VVS	60 625	0
<b>Summa</b>	<b>60 625</b>	<b>109 811</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	31 266	29 161
Uppvärmning	303 094	299 992
Vatten	56 631	61 258
Sophämtning/renhållning	58 831	55 019
<b>Summa</b>	<b>449 822</b>	<b>445 430</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45 783	40 465
Kabel-TV	24 833	22 639
Bredband	64 800	64 800
Fastighetsskatt	62 314	59 794
<b>Summa</b>	<b>197 730</b>	<b>187 698</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	313
Juridiska åtgärder	0	33 344
Inkassokostnader	2 436	1 581
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	64 167	0
Revisionsarvoden extern revisor	7 875	7 500
Styrelseomkostnader	0	6 080
Föreningskostnader	6 036	802
Förvaltningsarvode enl avtal	42 040	40 870
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	1 702	20 260
Konsultkostnader	0	2 735
<b>Summa</b>	<b>132 922</b>	<b>113 485</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 000	55 000
Arbetsgivaravgifter	18 852	17 277
<b>Summa</b>	<b>78 852</b>	<b>72 277</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	94 740	18 464
Övriga räntekostnader	0	10
<b>Summa</b>	<b>94 740</b>	<b>18 474</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	7 628 489	7 628 489
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>7 628 489</b>	<b>7 628 489</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 067 277	-3 973 771
Årets avskrivning	-93 504	-93 506
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 160 781</b>	<b>-4 067 277</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 467 708</b>	<b>3 561 212</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>60 000</i>	<i>60 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 911 000	16 911 000
Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
<b>Summa</b>	<b>27 311 000</b>	<b>27 311 000</b>



<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	151 147	151 147
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>151 147</b>	<b>151 147</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-151 147	-151 147
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-151 147</b>	<b>-151 147</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	1 838	30
Klientmedel	0	570 402
Transaktionskonto	134 660	0
Borgo räntekonto	727 705	4 120
<b>Summa</b>	<b>864 203</b>	<b>574 552</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Stadshypotek	2024-04-02	4,80 %	2 295 000	2 295 000
<b>Summa</b>			<b>2 295 000</b>	<b>2 295 000</b>
Varav kortfristig del			2 295 000	2 295 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 295 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	306	416
Uppl kostnad arvoden	60 000	55 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	17 281
Förutbet hyror/avgifter	131 488	109 131
<b>Summa</b>	<b>210 646</b>	<b>181 828</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2023-12-31

6 459 600

2022-12-31

6 459 600

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Västerås

---

Erik Wik  
Styrelseledamot

---

Fredrik Lindholm  
Styrelseledamot

---

Linnea Björebo  
Styrelseledamot

---

Magnus Åström  
Styrelseledamot

---

Mathias Vestby  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Skedevi Torpa revision och ekonomikonsult AB  
Clas Pettersson  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.05.2024 22:21

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.05.2024 13:55

DOCUMENT ID:  
HJWAQL-AQC

ENVELOPE ID:

H1pmx-CXA-HJWAQL-AQC

DOCUMENT NAME:

Brf Tessingården, 778000-1629 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Fredrik Olov Sampath Lindholm fredrik.o.lindholm@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 14:33 24.05.2024 14:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/30) IP: 94.191.136.129
2. Nils Magnus Emanuel Åström mange.astrom@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2024 11:57 24.05.2024 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/18) IP: 104.28.31.63
3. LINNEA BJÖREBO linnea.bjorebo@hotmail.se	Signed Authenticated	27.05.2024 10:20 27.05.2024 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/15) IP: 83.191.106.128
4. Mathias Vestby mathias.vestby@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 21:12 27.05.2024 21:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/08) IP: 46.59.53.251
5. ERIK WIK erik_w_@hotmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 21:18 27.05.2024 21:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/29) IP: 31.208.187.201
6. Clas Olov Pettersson clas@torparevision.se	Signed Authenticated	27.05.2024 22:21 27.05.2024 22:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/26) IP: 78.66.149.129

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Tessingården

Org.nr 778000-1629

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tessingården 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 BRF Tessingården 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 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.

Vingåker

---

Clas Pettersson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.05.2024 22:22


SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 24.05.2024 13:55

DOCUMENT ID:  
HkRmx-AQA

ENVELOPE ID:  
r1lp7eWR70-HkRmx-AQA

DOCUMENT NAME:  
Brf Tessingården 2023 revisionsberättelse.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Olov Pettersson clas@torparevision.se	 Signed Authenticated	27.05.2024 22:22 27.05.2024 22:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/26) IP: 78.66.149.129

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed