



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tjärn-Snåret

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 kommer 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 sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snåret 1	1988	Helsingborg
Tjärnen 1	1988	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 8 142 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christer Lund	Ordförande
Jacob Svensson	Styrelseledamot
Margaretha Kroon	Styrelseledamot
Markus Olsson	Styrelseledamot
Mikael Billsten	Styrelseledamot
Bo Stefan Joel Örtberg	Suppleant
Marja Gunnilstam	Suppleant

Valberedning

Bo Stefan Joel Örtberg

Marja Gunnilstam

Firmateckning

Föreningens firma tecknas- förutom av styrelsen- av minst två (2) ledamöter i förening

Revisorer

Boel Hansson Auktoriserad revisor Grant Thornton Sweden AB
David Potter Internrevisor Brf Tjärn Snåret

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2023-2024 ♦ Lekplatser besiktigade av Park AB.
Brandskyddskontroll av garage har skett.
Kontroll av brandsläckare har skett i samarbete med Presto.
Wendins Plåt har kontrollerat all plåt runt fönster, för att förebygga framtida läckage.
Avlopps Jouren har utfört spolning av alla avloppsstammar.
Öresundskraft har gjort översyn på alla fjärrvärme anläggningar.

Planerade underhåll

2025-2026 ♦ Ev. uppdatering av entrédörrar.
Målning av taksägg, samt ny montering av stuprör och hängrännor.

Avtal med leverantörer

Bevakningstjänst	Bevakningsgruppen Väla
Byggarbeten	Nord Väst Bygg
Ekonomisk Förvaltning	SBC
El-/data installationer	Din El Öresund
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsskötsel/Grönytor	Egen Fastighetsskötare
Gruppavtal Bredband 100 för alla medlemmar	Tele2
Internetleverantör	Tele2
Kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar	Länsförsäkringar
Lägenhetsförteckning	SBC
Plåtarbeten	Wendins Plåt
Teknisk Förvaltning	Egen fastighetsskötare/Styrelsen
VVS arbeten	Electra

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Även år 2023/2024 har varit ett kämpigt ekonomiskt år för våra medlemmar.

Under bokföringsåret 1/9 2023 - 31/8 2024 har där inte skett någon höjning av avgift/hyra, men föreningen har varit tvungen att höja avgiften/hyran precis innan start av bokföringsår den 1/8 2023 med 4,8 % och dels en höjning precis efter bokföringsårets utgång, aviserad till den 1/10 2024 med 9,1 %.

Höjningarna beror på omläggning av lån, där vi under en lång tid legat med jätte låga räntesatser (0,56 - 0,77%) men i och med omläggning av lån, drabbas vi nu av de högre räntorna, som gäller idag.

Vi har inte riktigt tagit oss igenom alla de svåra åren, vi har under nuvarande bokföringsår 1/9 2024 - 31/8 2025, omläggning av ett lån den 15/8 2025, som även det kommer att innebära en höjning, dock förhoppningsvis endast med en blygsam procent, då räntor på väg ned just nu.

From. år 2025/2026 är alla våra lån harmoniserade efter ränteläget, som gäller just nu och vi hoppas då på att inga störande omvärldsfaktorer påverkar räntorna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 123 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	5 168 517	4 862 714	4 584 135	4 525 194	4 526 885
Resultat efter fin. poster	-285 855	-395 993	-442 275	14 510	459 387
Soliditet (%)	7	7	8	8	8
Yttre fond	542 299	288 697	314 952	287 745	556 488
Taxeringsvärde	123441000	104398000	104398000	104224000	73581000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	596	518	487	482	482
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,2	92,6	92,9	92,6	91,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 889	6 965	7 040	7 110	7 186
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 789	6 863	6 938	7 007	7 081
Sparande per kvm totalyta, kr	177	157	177	214	238
Elkostnad per kvm totalyta, kr	4	4	5	4	3
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	2	1	2	2	2
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	1	0	0	1	0
Energikostnad per kvm totalyta, kr	6	6	7	6	5
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,84	1,36	0,92	1,08	1,20
Räntekänslighet (%)	11,55	12,47	13,43	13,71	13,85

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 (%) - 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.

Upplysning vid förlust

Anledningar till årets negativa resultat:

Räntekostnader blev ngt högre än beräknat, inför 2024/2025 har vi tagit höjd med 0,2 % extra på ett lån vilket motsvarar ca 40 000: -/år i bättre täckning. Höjning av avgiften med 9,1 % 2024-10-01.

Bevakning från Bevakningsgruppen ca 150 000: -/år, är uppsagd med sista betalningsdag 2025-01-16, vilket gör en förbättring på ca 100 000: - 2024/2025.

Gårdskostnader/ fastighetsskötsel nu 63 000: -, inga åtgärder under 2024/2025, då ca 50 000: - i bättre resultat.

VVS utfall 183 000: - 2023/2024, 2024/2025 100 000 - 150 000: - bättre i resultat förhoppning, då vi inte tror på stora skador uppkommer varje år. Tittar man bakåt är detta möjligt.

Huskropp, inga förbättringar i år, utan endast akuta fel. Drygt 100 000: - 2023/2024, siktar på att ta hem hälften av detta 50 000: - i ett bättre resultat.

Sänka arbetade timmar på vår fastighetsskötare, så han/de inte kommer upp i så hög lön, att uttagsskatt utfaller på ca 100 000: -/år, vilket innebär en förbättring på ca 100 000: -.

Styrelsen känner sig trots negativt resultat säker på föreningens framtid, då summa bank/kassa är ca 6 miljoner och likvida medel/kassaflöde har ökat med ca 720 000: - från årets början till årets slut.

Styrelsen

Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-08-31
Insatser	4 346 000	-	-	4 346 000
Fond, yttre underhåll	288 697	-34 143	287 745	542 299
Balanserat resultat	283 033	-361 850	-287 745	-366 562
Årets resultat	-395 993	395 993	-285 855	-285 855
Eget kapital	4 521 737	0	-285 855	4 235 882

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-78 817
Årets resultat	-285 855
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-287 745
Totalt	-652 417

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	102 363
Balanseras i ny räkning	-550 054

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

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 168 517	4 862 739
Övriga rörelseintäkter	3	39 376	48 487
Summa rörelseintäkter		5 207 893	4 911 226
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 020 607	-1 876 324
Övriga externa kostnader	9	-236 836	-251 704
Personalkostnader	10	-584 141	-757 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 696 332	-1 697 402
Summa rörelsekostnader		-4 537 916	-4 582 448
RÖRELSERESULTAT		669 977	328 779
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		86 479	55 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 042 311	-780 593
Summa finansiella poster		-955 832	-724 772
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-285 855	-395 993
ÅRETS RESULTAT		-285 855	-395 993

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-08-31	2023-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	55 264 616	56 960 948
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 264 616	56 960 948
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 264 616	56 960 948
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44 890	40 454
Övriga fordringar	14	9 077	100 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	148 009	156 933
Summa kortfristiga fordringar		201 975	297 677
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 890 210	1 839 635
SBC klientmedel i SHB		3 976 963	3 307 499
Summa kassa och bank		5 867 174	5 147 134
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 069 149	5 444 812
SUMMA TILLGÅNGAR		61 333 764	62 405 759

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 346 000	4 346 000
Fond för yttre underhåll		542 299	288 697
Summa bundet eget kapital		4 888 299	4 634 697
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-366 562	283 033
Årets resultat		-285 855	-395 993
Summa ansamlad förlust		-652 417	-112 960
SUMMA EGET KAPITAL		4 235 882	4 521 737
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 850 000	56 089 486
Summa långfristiga skulder		17 850 000	56 089 486
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	38 239 486	616 688
Leverantörsskulder		97 368	123 071
Skatteskulder		48 859	165 620
Övriga kortfristiga skulder		108 008	127 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	754 162	761 779
Summa kortfristiga skulder		39 247 883	1 794 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 333 764	62 405 759

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	669 977	328 779
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 696 332	1 697 402
	2 366 309	2 026 181
Erhållen ränta	66 427	17 977
Erlagd ränta	-1 047 006	-727 289
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 385 731	1 316 869
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	115 753	-134 387
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-164 757	-1 981 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 336 727	-798 788
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-616 688	-616 688
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-616 688	-616 688
ÅRETS KASSAFLÖDE	720 039	-1 415 476
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 147 134	6 562 611
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 867 174	5 147 134

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tjärn-Snåret har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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	1,05 - 6,67 %
---------	---------------

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens 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 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	4 853 964	4 548 817
Hysesintäkter garage	249 200	247 933
Hysesintäkter p-plats	50 600	53 700
Vatten	1 909	-500
Nycklar/lås vidarefakturering	400	0
Påminnelseavgift	3 480	1 800
Dröjsmålsränta	123	0
Pantsättningsavgift	6 207	7 130
Överlåtelseavgift	2 626	3 834
Öres- och kronutjämning	8	25
Summa	5 168 517	4 862 739

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Elstöd	0	9 245
Övriga intäkter	3 649	32 971
Försäkringsersättning	17 574	0
Återbäring försäkringsbolag	18 153	6 271
Summa	39 376	48 487

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	861	931
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 304
Besiktningar	8 744	0
Brandskydd	3 669	3 321
Bevakning	142 386	110 807
Myndighetstillsyn	0	1 286
Gårdkostnader	63 429	2 662
Gemensamma utrymmen	647	0
Garage/parkering	8 003	0
Snöröjning/sandning	5 337	0
Fordon	579	2 081
Förbrukningsmaterial	32 675	33 305
Summa	266 330	156 698

NOT 5, REPARATIONER	2023 - 2024	2022 - 2023
Bostadsrättslägenheter	1 701	0
Tvättstuga	7 975	4 101
Dörrar och lås/porttele	4 664	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 838
VVS	183 575	88 918
Värmeanläggning/undercentral	0	2 706
Elinstallationer	0	17 899
Tak	9 482	0
Fönster	120	24 404
Mark/gård/utemiljö	3 774	0
Garage/parkering	781	4 400
Vattenskada	103 641	123 600
Skador/klotter/skadegörelse	43 846	0
Summa	359 559	271 866

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023 - 2024	2022 - 2023
Huskropp utvändigt	102 363	0
Fönster	0	34 143
Summa	102 363	34 143

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
El	31 418	39 195
Uppvärmning	14 516	12 810
Vatten	6 813	3 632
Sophämtning/renhållning	119 732	97 097
Grovsopor	0	43 446
Summa	172 479	196 179

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	139 988	131 084
Kabel-TV	216 529	204 991
Fastighetsskatt	768 165	749 363
Korr. fastighetsskatt	-4 806	132 001
Summa	1 119 876	1 217 439

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	329	625
Tele- och datakommunikation	0	1 646
Juridiska åtgärder	7 250	0
Inkassokostnader	4 230	5 157
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	10
Revisionsarvoden extern revisor	30 138	23 963
Styrelseomkostnader	5 459	1 653
Fritids och trivselkostnader	419	6 014
Föreningskostnader	23 351	20 210
Förvaltningsarvode enl avtal	123 981	119 530
Överlåtelsekostnad	3 676	3 676
Pantsättningskostnad	9 388	1 576
Korttidsinventarier	2 490	0
Administration	9 350	28 455
Konsultkostnader	16 776	39 190
Summa	236 836	251 704

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	104 500	140 800
Lön - fastighetsskötare	269 913	338 551
SPP/tjänstepension/FORA	8 450	18 946
Arbetsgivaravgifter	106 243	138 163
Löneskatt	3 394	4 590
Uttagsskatt	91 641	115 967
Summa	584 141	757 017

Anställda under året
Föreningen har haft 2 anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	1 039 540	773 776
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 771	6 817
Summa	1 042 311	780 593

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-08-31	2023-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 342 276	77 342 276
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 342 276	77 342 276
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 381 328	-18 685 259
Årets avskrivning	-1 696 332	-1 696 069
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 077 660	-20 381 328
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 264 616	56 960 948
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 585 000</i>	<i>1 585 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 249 000	70 532 000
Taxeringsvärde mark	49 192 000	33 866 000
Summa	123 441 000	104 398 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-08-31	2023-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 000	16 000
Utgående anskaffningsvärde	16 000	16 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 000	-14 667
Avskrivningar	0	-1 333
Utgående avskrivning	-16 000	-16 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	2 854	98 645
Övriga kortfristiga fordringar	6 223	1 645
Summa	9 077	100 290

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda kostnader	0	33 939
Förutbet försäkr premier	71 886	67 610
Förutbet kabel-TV	18 227	17 540
Upplupna ränteintäkter	57 896	37 844
Summa	148 009	156 933

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-08-31	Skuld 2024-08-31	Skuld 2023-08-31
SEB	2024-09-28	0,56 %	19 989 486	20 206 174
SBAB	2025-08-15	0,77 %	18 050 000	18 250 000
SBAB	2026-07-14	4,34 %	18 050 000	18 250 000
Summa			56 089 486	56 706 174
Varav kortfristig del			38 239 486	616 688

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 006 046 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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna kostnader	2 424	2 595
Uppl kostn el	2 387	0
Uppl kostnad Värme	633	0
Uppl kostn räntor	172 071	176 766
Uppl kostn löner	7 469	11 708
Uppl kostnad arvoden	104 500	104 500
Uppl lagstadgade soc avg	2 347	3 679
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 834	32 834
Förutbet hyror/avgifter	429 497	429 697
Summa	754 162	761 779

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	66 483 000	66 483 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Helsingborg

Christer Lund
Ordförande

Jacob Svensson
Styrelseledamot

Margaretha Kroon
Styrelseledamot

Markus Olsson
Styrelseledamot

Mikael Billsten
Styrelseledamot

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

Grant Thornton Sweden AB
Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Brf Tjärn Snåret
David Potter
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.01.2025 13:44

SENT BY OWNER:

Alexandra Fransson · 14.01.2025 13:01

DOCUMENT ID:

rkxIEf0mw1l

ENVELOPE ID:

B1gVf0mDkx-rkxIEf0mw1l

DOCUMENT NAME:

Brf Tjärn-Snåret - Årsredovisning.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTER LUND limpkungen@outlook.com	Signed Authenticated	14.01.2025 13:14 14.01.2025 13:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/02) IP: 80.217.41.0
2. JACOB SVENSSON jacsve01@gmail.com	Signed Authenticated	14.01.2025 13:18 14.01.2025 13:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/22) IP: 94.191.138.136
3. Margaretha Kroon maggiekroon@hotmail.com	Signed Authenticated	14.01.2025 13:48 14.01.2025 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/07) IP: 80.217.41.2
4. MIKAEL BILLSTEN mikael.billsten64@gmail.com	Signed Authenticated	14.01.2025 19:49 14.01.2025 19:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/18) IP: 83.254.119.92
5. MARKUS OLSSON markus.olzzon@gmail.com	Signed Authenticated	14.01.2025 21:08 14.01.2025 21:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/03/07) IP: 80.217.40.222
6. DAVID POTTER my.accraw@zoho.com	Signed Authenticated	15.01.2025 10:13 15.01.2025 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/09/23) IP: 80.217.40.137
7. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	15.01.2025 13:44 15.01.2025 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

* 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 Bostadsrättsföreningen Tjärn-Snåret

Org.nr. 716407 - 3384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tjärn-Snåret för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tjärn-Snårets finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tjärn-Snåret för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tjärn-Snåret enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Bostadsrättsföreningen har vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte betalat skatt och sociala avgifter i rätt tid. De försenade betalningarna har avsett inte oväsentliga belopp. Revisorn har uppmärksammat dessa brister och påtalat detta för styrelsen, som även vidtagit åtgärder.

Försummelserna har inte medfört någon skada för föreningen utöver dröjsmålsräntor.



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.01.2025 13:42

SENT BY OWNER:

Alexandra Fransson · 15.01.2025 13:36

DOCUMENT ID:

B1TAJQSDyx

ENVELOPE ID:

BknAjmSDJx-B1TAJQSDyx

DOCUMENT NAME:

Brf Tjärn-Snåret - Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	15.01.2025 13:42 15.01.2025 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

* 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