

Brf Tegeltrasten

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för

Brf Tegeltrasten

769608-5625

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tegeltrasten, 769608-5625, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Hans Aarenstrup	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2024
Anna Leidhagen Thuning	Ledamot	2024
Frida Fredlund	Ledamot	2024
Oskar Strömberg	Ledamot	2024
Daniel Ljungcrantz	Ledamot	2024
Linus Miller	Ledamot	2024
Per Holmberg	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Anne-Sofia Frånberg	Suppleant	2024
Nils Maltesson	Suppleant	2024
Priscilla Solano	Suppleant	2024
Johanna Rignell	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Rapphönan 9 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 68 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1963. Fastighetens adresser är Trastvägen 8-10.

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter, 4 lokaler, 9 förråd samt 51 parkeringsplatser med hyresrätt. Av de 51 parkeringsplatserna har 6 tillgång till laddstolpe.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	20	30	1	11

Total tomtarea:	7 536 kvm
Total bostadsarea:	5 328 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4956 kvm
- varav hyresrättsarea:	372 kvm
Total lokalarea:	79 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/kontraktslängd
Veterinär Lena Roupé AB	18 kvm	9 månader
Veterinär Lena Roupé AB	13 kvm	9 månader
Lennart Persson	37 kvm	3 månader
Veterinär Lena Roupé AB	11 kvm	9 månader

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-06.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Lawe's Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Eckbacken hem och trädgård	Trädgårdsskötsel
ClockRent	Städning
Sappa	Bredband
Sappa	Kabel-tv
Skånska Energi	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme och elnät
Anticimex	Skadejursförsäkring
NOMOR	Serviceavtal skadedjur
OTIS	Serviceavtal hissar
Elis	Serviceavtal entrémattor
Kraftringen	Serviceavtal värmesystem
E.L system	Mätning IMD-el



Underhåll och reparationerÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 150 219 kr och planerat underhåll för 135 426 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-01-26 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 603 000 kr för 2023, detta motsvarar 112 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2023 avsätts det 91 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 17 kr per kvm. I kommande års underhåll ingår bland annat underhåll av entrétak.

Utfört underhåll

	År
Entré	Pågående
Nya elstammar	Pågående
Installation av frånluftsåtervinning	Pågående
Ventilationsåtgärder och OVK	2022
Installation av gemensam el	2021
Installation av solceller	2021
Installation av laddstolpar	2021
Takrenovering	2021
Omfogning av fasad	2021
Trädgårdsprojekt, grävarbete, omplantering, rivning av häck.	2020
Ny asfalt och belysning norra sidan	2019
Nya markplattor vid marklägenheterna samt vid entréerna 8 och 10	2019
Byte av betongtrappor norra sidan	2018
Balkonger - utbyggnad och ny front	2017
Relining av dagvatten stammar från loftgångar och tak	2016
Renovering tvättstuga 10	2015
Ventilationssystem	2014
Renovering fasad, loftgångar och trapphus	2014
Stambyte, renovering badrum	2013
Nytt värmesystem	2011
Byggnation av torkrum	2010
Ombyggnad hiss	2010

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 93 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 95 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 2 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 846	4 636	4 222	4 193
Resultat efter finansiella poster	-290	-1 411	-2 680	-463
Förändring av underhållsfond	-	-	-120	-279
Resultat efter fondförändringar	-378	-1 411	-2 560	-184
Sparande, kr / kvm	296	253	57	261
Soliditet (%)	53	52	50	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	772	774	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	79	83	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	695	681	692	692
Bostadshyra, kr / kvm	1 314	1 356	1 091	1 060
Driftskostnad, kr / kvm	351	383	351	297
Energikostnad, kr / kvm	171	196	189	145
Ränta, kr / kvm	171	136	124	127
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	17	16	16	16
Lån, kr / kvm	9 565	10 017	10 098	9 053
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	10 436	10 928	11 017	9 877
Räntekänslighet (%)	14	14	16	14
Snittränta (%)	1,79	1,36	1,23	1,40

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	69 004 448	-	-7 693 644	-1 410 971
Disposition enligt föreningsstämma			-1 410 971	1 410 971
Avsättning till underhållsfond		91 000	-91 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-91 000	91 001	
Årets resultat				-290 037
Vid årets slut	69 004 448	-	-9 104 614	-290 037

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 104 614
Årets resultat före fondförändring	-290 037
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-91 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	91 000
Summa underskott	-9 394 651

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-9 394 651
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 158 531	4 102 296
Övriga rörelseintäkter	3	687 564	534 110
Summa rörelseintäkter		4 846 095	4 636 406
		4 846 095	4 636 406
Rörelsekostnader			
Reparationer	4,6	-150 219	-123 612
Planerat underhåll	5	-135 426	-444 587
Driftskostnader	6	-1 879 816	-2 072 783
Övriga kostnader	7	-224 439	-200 661
Personalkostnader	8	-153 440	-153 970
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 755 177	-1 738 959
Förlust vid avyttring av byggnader och mark		-	-593 067
Summa rörelsekostnader		-4 298 517	-5 327 639
Rörelseresultat		547 578	-691 233
Finansiella poster			
Ränteintäkter		86 483	15 347
Räntekostnader		-924 098	-735 085
Summa finansiella poster		-837 615	-719 738
Resultat efter finansiella poster		-290 037	-1 410 971
Resultat före skatt		-290 037	-1 410 971
Årets resultat		-290 037	-1 410 971

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	106 624 511	108 319 188
Inventarier, maskiner och installationer	11	291 277	351 777
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 484 870	825 759
		109 400 658	109 496 724
Summa anläggningstillgångar		109 400 658	109 496 724
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 599	292
Övriga fordringar		389 565	146 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	232 555	321 055
		632 719	467 858
Kassa och bank	13	2 942 582	5 304 566
Summa omsättningstillgångar		3 575 301	5 772 424
SUMMA TILLGÅNGAR		112 975 959	115 269 148

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 004 448	69 004 448
		69 004 448	69 004 448
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 104 614	-7 693 644
Årets resultat		-290 037	-1 410 971
		-9 394 651	-9 104 615
Summa eget kapital		59 609 797	59 899 833
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	36 920 000	42 050 000
		36 920 000	42 050 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	14 800 000	12 110 000
Leverantörsskulder		995 784	506 580
Skatteskulder		15 318	10 197
Övriga skulder		4 651	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	630 409	692 538
		16 446 162	13 319 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 975 959	115 269 148

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	547 578	-691 233
Avskrivningar	1 755 177	1 738 959
	2 302 755	1 047 726
Erhållen ränta	86 483	15 347
Erlagd ränta	-924 098	-735 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 465 140	327 988
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-170 319	1 657 489
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	442 306	-1 684 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 737 127	301 175
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 659 111	-1 261 884
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	593 067
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 659 111	-668 817
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 890 000	5 880 000
Amortering av låneskulder	-6 330 000	-6 320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 440 000	-440 000
Årets kassaflöde	-2 361 984	-807 642
Likvida medel vid årets början	5 304 566	6 112 208
Likvida medel vid årets slut	2 942 582	5 304 566

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	15-100 år
Markanläggningar	20-30 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-15 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 443 628	3 376 043
Hyror bostäder	488 676	504 252
Hyror lokaler	41 160	41 160
Hyror p-platser/garage	155 787	156 761
Övriga objekt	29 280	24 080
Summa	4 158 531	4 102 296

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	107 115	105 084
El	276 574	353 707
Överlåtelseavgifter	8 981	9 574
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 442	5 989
Övriga intäkter	284 452	59 756
Summa	687 564	534 110

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 188 354 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	9 576	2 623
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	16 215	35 039
Armaturer, gemensamma utrymmen	500	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 333	27 689
Övrigt, gemensamma utrymmen	31 173	-
VA & sanitet, installationer	35 993	9 365
Värme, installationer	500	-
Ventilation, installationer	1 500	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 213	-
Hiss	8 381	12 235
P-platser/garage	-	865
Vattenskador	12 984	-
Brandskador	27 851	30 067
Övrigt	-	5 729
Summa	150 219	123 612

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	66 875	-
Värme, installationer	47 500	-
Ventilation, installationer	-	423 738
Markytor	21 051	20 849
Summa	135 426	444 587

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	113 352	108 592
Teknisk förvaltning	377 098	225 042
Besiktningsskostnader	11 947	157 451
Gångbanererenhållning	4 593	4 116
Snöröjning	106 410	116 487
Serviceavtal	48 713	51 899
Förbrukningsmaterial	12 408	19 984
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 469	40 928
El	491 121	642 901
Uppvärmning	257 353	275 113
Vatten och avlopp	173 808	139 909
Avfallshantering	109 653	91 074
Försäkringar	59 942	55 446
Systematiskt brandskyddsarbete	-	1 331
Hyressättningsavgift	764	764
Kabel-TV	13 242	48 480
Bredband	8 349	92 963
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	306	303
Kommunikationskostnader	92 986	-
Summa	1 896 514	2 072 783

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	3 980
Resekostnader	-	900
Kontorsmaterial och trycksaker	9 253	-
Tele och post	5 198	11 591
Ekonomisk förvaltning	116 810	113 332
Övriga förvaltningskostnader	30 858	20 649
Revision	30 225	26 525
Jurist- och advokatkostnader	17 635	5 889
Bankkostnader	1 262	694
IT-tjänster	1 191	991
Övriga externa tjänster	5 262	9 500
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 710	6 610
Övriga externa kostnader	798	-
Summa	225 202	200 661

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Summa	120 000	120 000
Sociala avgifter	33 440	33 970
Summa	153 440	153 970

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 622 726	1 606 507
Markanläggningar	71 951	71 952
Inventarier, maskiner och installationer	60 500	60 500
Summa	1 755 177	1 738 959

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	90 709 137	89 898 326
-Mark	28 447 216	28 447 216
-Markanläggningar	2 065 101	2 065 101
-Pågående nyanläggningar	825 759	1 033 025
	122 047 213	121 443 668
<i>Årets utrangeringar</i>		
-Byggnader	-	-735 839
	-	-735 839
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	1 546 650
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	1 659 111	-207 266
	1 659 111	1 339 384
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	123 706 324	122 047 213
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-12 677 068	-11 213 333
-Markanläggningar	-225 198	-153 246
	-12 902 266	-11 366 579
<i>Årets utrangeringar avskrivningar</i>	-	142 772
	-	142 772
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 622 726	-1 606 507
-Årets avskrivning på markanläggning	-71 951	-71 952
	-1 694 677	-1 678 459
<i>Utgående avskrivningar</i>	-14 596 943	-12 902 266
Redovisat värde	109 109 381	109 144 947
<i>Varav</i>		
Byggnader	76 409 343	78 032 069
Mark	28 447 216	28 447 216
Markanläggningar	1 767 952	1 839 903
Pågående nyanläggningar	2 484 870	825 759
Taxeringsvärden		
Bostäder	113 000 000	113 000 000
Lokaler	530 000	530 000
Totalt taxeringsvärde	113 530 000	113 530 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>58 530 000</i>	<i>58 530 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	696 252	696 252
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	696 252	696 252
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-344 475	-283 975
	-344 475	-283 975
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-60 500	-60 500
	-60 500	-60 500
<i>Utgående avskrivningar</i>	-404 975	-344 475
Redovisat värde	291 277	351 777

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	122 473	168 585
Förutbetalda kostnader	110 082	152 470
Summa	232 555	321 055

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	842 475	3 258 170
Placeringskonto SBAB	2 100 107	2 046 396
Summa	2 942 582	5 304 566

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 800 000	12 110 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	36 920 000	42 050 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	51 720 000	54 160 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	51 720 000	54 160 000
Summa	51 720 000	54 160 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,08 %	2025-12-08	2 850 000	-	40 000	2 810 000
SBAB	4,29 %	2027-07-14	5 860 000	-	40 000	5 820 000
SBAB	0,88 %	2024-05-15	5 940 000	-	40 000	5 900 000
SBAB	2,94 %	Löst	5 890 000	-	5 890 000	0
SBAB*	4,75 %	2024-06-10	-	3 890 000	40 000	3 850 000
SBAB	1,45 %	2025-12-07	5 880 000	-	40 000	5 840 000
SBAB	1,29 %	2026-12-07	7 600 000	-	40 000	7 560 000
SBAB	0,99 %	2025-02-14	9 520 000	-	40 000	9 480 000
SBAB	2,25 %	2024-05-20	4 770 000	-	40 000	4 730 000
SBAB	1,23 %	2026-09-25	5 850 000	-	120 000	5 730 000
Summa			54 160 000	3 890 000	6 330 000	51 720 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	70 102	70 105
Förutbetalda intäkter	340 207	362 204
Upplupna revisionsarvoden	27 600	23 625
Upplupna driftskostnader	192 500	236 604
Summa	630 409	692 538

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	54 790 000	54 790 000
Summa ställda säkerheter	54 790 000	54 790 000

Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Hans Aarenstrup
Styrelseordförande

Anna Leidhagen Thuning

Frida Fredlund

Oskar Strömberg

Daniel Ljungcrantz

Linus Miller

Per Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2023 - Brf Tegeltrasten

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Apr 25 2024 09:58AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
662132EBDA9C6
APR 25 2024 09:58AM

Deltagare



Apr 18 2024 04:53PM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 18 2024 04:54PM	Hans Aarenstrup granskade dokumentet:
Apr 18 2024 04:54PM	 HANS AARENSTRUP signerade dokumentet
Apr 23 2024 01:37PM	Anna Leidhagen Thuning granskade dokumentet:
Apr 23 2024 01:49PM	 ANNA MARIE ELINOR LEIDHAGEN THUNING signerade dokumentet
Apr 19 2024 08:37AM	Frida Fredlund granskade dokumentet:
Apr 19 2024 09:05AM	 FRIDA FREDLUND signerade dokumentet
Apr 19 2024 08:03AM	Oskar Strömberg granskade dokumentet:
Apr 19 2024 02:53PM	 Oskar Tobias Strömberg signerade dokumentet
Apr 25 2024 08:56AM	Daniel Ljungcrantz granskade dokumentet:
Apr 25 2024 09:05AM	 DANIEL LJUNGCRANTZ signerade dokumentet
Apr 22 2024 12:36PM	Linus Miller granskade dokumentet:
Apr 22 2024 12:37PM	 Linus Karl-Erik Miller signerade dokumentet
Apr 19 2024 08:03AM	Per Holmberg granskade dokumentet:
Apr 19 2024 09:13AM	 PER ANDERS HOLMBERG signerade dokumentet
Apr 25 2024 09:45AM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 25 2024 09:58AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 25 2024 09:58AM	Dokumentet har signerats





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegeltrasten, org.nr 769608-5625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegeltrasten för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och 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.

Styrelsens ansvar

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Tegeltrasten för år 2023 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 föreningen enligt god revisionssed 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.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse - Brf Tegeltrasten

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 25 2024 09:58AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
6621347E39B78
APR 25 2024 09:58AM

Deltagare

Registrerade händelser

Apr 18 2024
04:57PM Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna

Apr 25 2024 Karin Svensson granskade dokumentet:
09:45AM

Apr 25 2024
09:58AM

Apr 25 2024
09:58AM



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

